

# DLI Immobilien A/S

Føllevvej 5, Følle, 8410 Rønde

CVR-nr. 31 42 29 30

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/3-2023

Dirigent:



Mogens Jakobsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DLI Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 27. februar 2023  
Direktion:



Hans-Henrik Dalsgaard  
Hansen

Bestyrelse:

  
Per Blach  
formand  
Poul Morten Rahbek  
Jørgensen  
Mogens Jakobsen  
Niels Ejnar Rytter

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DLI Immobilien A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DLI Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". 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 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.

### 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. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

### 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.

Aarhus, den 27. februar 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	DLI Immobilien A/S
Adresse, postnr., by	Føllevej 5, Følle, 8410 Rønde
CVR-nr.	31 42 29 30
Stiftet	8. maj 2008
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	87 91 20 00
Telefax	87 91 20 01
Bestyrelse	Per Blach, formand Poul Morten Rahbek Jørgensen Mogens Jakobsen Niels Ejnar Rytter
Direktion	Hans-Henrik Dalsgaard Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i fast ejendom i ind- og udland samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.558 t.kr. mod et overskud på 1.272 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 41.153 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.527.115	1.608.692
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	982.493	418.172
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.509.608	2.026.864
2	Finansielle indtægter	30.158	9.507
3	Finansielle omkostninger	-330.699	-197.542
	<b>Resultat før skat</b>	2.209.067	1.838.829
4	Skat af årets resultat	-651.000	-567.000
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.558.067</u>	<u>1.271.829</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>1.558.067</u>	<u>1.271.829</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver	83.959.562	82.268.177
6	Investeringsejendomme	<u>83.959.562</u>	<u>82.268.177</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>83.959.562</u>	<u>82.268.177</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	931.901	341.743
	Andre tilgodehavender	<u>344.505</u>	<u>208.670</u>
		<u>1.276.406</u>	<u>550.413</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>309.830</u>	<u>488.647</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.586.236</u>	<u>1.039.060</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>85.545.798</u>	<u>83.307.237</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>40.652.743</u>	<u>39.094.676</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>41.152.743</u>	<u>39.594.676</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	<u>18.292.000</u>	<u>17.641.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>18.292.000</u>	<u>17.641.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>25.994.207</u>	<u>25.930.096</u>
		<u>25.994.207</u>	<u>25.930.096</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	81.267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>106.848</u>	<u>60.198</u>
		<u>106.848</u>	<u>141.465</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.101.055</u>	<u>26.071.561</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>85.545.798</u>	<u>83.307.237</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	37.822.847	38.322.847
Overført via resultatdisponering	0	1.271.829	1.271.829
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>39.094.676</b>	<b>39.594.676</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.558.067	1.558.067
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>40.652.743</b>	<b>41.152.743</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLI Immobilien A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom og indregnes over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for investeringsejendomme, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, advokat og tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. samt tinglysningsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved medvirke fra eksternt vurderingsmand. Vurderingsmanden anvender, som udgangspunkt en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v.

Årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2022	2021
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.158	0
Andre finansielle indtægter	0	9.507
	<u>30.158</u>	<u>9.507</u>
kr.	2022	2021
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	5.787
Andre finansielle omkostninger	330.699	191.755
	<u>330.699</u>	<u>197.542</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	651.000	567.000
	<u>651.000</u>	<u>567.000</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
kr.		
Kostpris 1. januar 2022		35.868.256
Tilgang i årets løb		708.892
		<u>36.577.148</u>
Kostpris 31. december 2022		46.399.921
Opskrivninger 1. januar 2022		982.493
Årets opskrivning		<u>47.382.414</u>
Opskrivninger 31. december 2022		83.959.562
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u>83.959.562</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

### 6 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af den forventede lejeindtægt reguleret for den gennemsnitlige tomgang over de seneste 5 år multipliceret med en vurderet faktor for det konkrete område efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Investeringsejendommen er beliggende på Tile-Wardenbergstrasse 13 i Berlin. Den realiserede gennemsnitsleje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 901 kr. Der udlejes i alt 3.333 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige tomgang over de seneste 5 år er beregnet til 0,65 % (0,87% i 2021). Den anvendte faktor for det konkrete område er vurderet til 34 (34 i 2021). Omregnes denne til et afkast på baggrund af ledelsens budget for 2023, giver dette et afkast på 2,23% (2,19% i 2021 på baggrund af ledelsens budget for 2022).

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendommen, der er beliggende i Berlin, er værdiansat efter en afkastbaseret model. For ejendommen i Berlin er anvendt en afkastsats på 1,89% (1,96% i 2021).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### *Følsomhedsanalyse*

Følsomheden af den anvendte faktor kan illustreres ved, at et fald i faktoren på 2 til faktor 32 vil medføre, at dagsværdien på ejendommen bliver 79.018 t.kr. En stigning i faktoren på 2 til faktor 36 vil medføre en stigning i dagsværdien til 88.895 t.kr.

#### **7 Selskabskapital**

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

#### **8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.853 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### **9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

##### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et bankengagement i moderselskabet for alt mellemværende. Bankgælden i moderselskabet, hvor der er stillet sikkerhed, udgør 92 t.kr. pr. 31. december 2022.

##### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med DLI 1 Ejendomme A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### **10 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter på 25.994 t.kr. er der givet pant i virksomhedens investeringsejendom. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvori der er stillet pant, udgør 83.960 t.kr.