

**C&P Ejendomme ApS**  
Smedegade 9, 6000 Kolding

CVR-nr. 31581842

**Årsrapport 2021**  
14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2022

---

Steen Petersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## **C&P Ejendomme ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for C&P Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. juni 2022

#### **Direktion**

Allan Falkenstrøm Clausen  
Direktør

Steen Petersen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i C&P Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C&P Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på, at der ikke er foretaget rettidig indberetning af moms. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold. Forholdet er efter balancedagen blevet bragt i orden.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 28. juni 2022

#### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

##### **Registrerede revisorer**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor  
mne17225

## **C&P Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	C&P Ejendomme ApS Smedegade 9 6000 Kolding
Telefon	7556 7878
E-mail	bogholder@bygaps.dk
CVR-nr.	31581842
Stiftelsesdato	23-06-2008
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Allan Falkenstrøm Clausen, Direktør Steen Petersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle
Telefon	75723949
CVR-nr.	26273110
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Sparekasse Horsensvej 72B 7100 Vejle

## **C&P Ejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 862.082, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 46.218.645, og en egenkapital på kr. 7.660.993.

Selskabet købte ultimo 2020 selskaberne Munkegade 5, Kolding ApS og Munkegade 7, Kolding ApS, som efterfølgende er blevet fusioneret med C&P Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for C&P Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Færdiggørelsesgraden til måling af produktionens udførelse opgøres med udgangspunkt i forbrugte omkostninger i forhold til seneste omkostningsestimat.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame,



## **Anvendt regnskabspraksis**

administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Goodwill	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Særlige installationer	10-20 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Goodwill	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

#### Tilgodehavender

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger .

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af

## **Anvendt regnskabspraksis**

omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## C&P Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.260.544</b>	<b>1.015.330</b>
Personaleomkostninger	1	-209.761	-101.285
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-321.109	-33.276
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.729.674</b>	<b>880.769</b>
Andre finansielle indtægter		69.028	69.389
Finansielle omkostninger		-624.189	-382.330
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.174.513</b>	<b>567.828</b>
Skat af årets resultat	3	-312.431	-129.766
<b>Årets resultat</b>		<b>862.082</b>	<b>438.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		862.082	438.062
<b>Resultatdisponering</b>		<b>862.082</b>	<b>438.062</b>

C&P Ejendomme ApS

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		1.119.941	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>1.119.941</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	4, 5	42.284.716	22.757.569
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.393	51.716
Særlige installationer		6.216	3.468
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>42.310.325</b>	<b>22.812.753</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	2.185.964
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.185.964</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.430.266</b>	<b>24.998.717</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	46.633
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		133.911	2.167.247
Andre tilgodehavender		1.092.761	495.407
Periodeafgrænsningsposter		783	9.453
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.227.455</b>	<b>2.718.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.560.924</b>	<b>2.655.122</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.788.379</b>	<b>5.373.862</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.218.645</b>	<b>30.372.579</b>

**C&P Ejendomme ApS**

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		3.798.821	3.798.821
Overført resultat		3.737.172	2.875.088
<b>Egenkapital</b>	7	<b>7.660.993</b>	<b>6.798.909</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.689.538	1.387.665
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.689.538</b>	<b>1.387.665</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.479.429	15.783.357
Gæld til associerede virksomheder		2.758.267	468.768
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		557.480	541.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>29.795.176</b>	<b>16.793.150</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		951.000	470.000
Gæld til banker		1.742.134	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.232	270.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.229.683	2.185.964
Gæld til associerede virksomheder		804.150	1.165.816
Selskabsskat		193.946	84.282
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		827.609	1.187.637
Periodeafgrænsningsposter		70.184	29.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.072.938</b>	<b>5.392.855</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.868.114</b>	<b>22.186.005</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.218.645</b>	<b>30.372.579</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	168.571	59.895
Andre omkostninger til social sikring	41.190	41.390
<b>Personaleomkostninger ialt</b>	<b>209.761</b>	<b>101.285</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Goodwill	278.800	0
Driftsmidler	39.823	32.323
Særlige installationer	2.486	953
	<b>321.109</b>	<b>33.276</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	213.950	114.730
Regulering eventualskat	98.481	15.036
	<b>312.431</b>	<b>129.766</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	22.757.569	21.920.426
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	19.134.784	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	392.363	837.143
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.284.716</b>	<b>22.757.569</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.284.716</b>	<b>22.757.569</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i året. Ejendommene er primært beboelsesejendomme, hvoraf enkelte også indeholder erhvervslejemål.



## Noter

		2021	2020
<b>5. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
	Værdi ultimo	Årets urealise-rede gevinst ind-regnet i resultat-opgørelsen	Årets urealise-rede tab indreg-net i resultat-opgørelsen
	indregnet i balancen		Årets ændringer i dagsværdi ind-regnet i §49,3 reserven
Investeringsejd., beboelse og erhverv	42.284.716	0	0

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	2.185.964	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	2.185.964
Afgang i årets løb	-2.185.964	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.185.964</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.185.964</b>

**7. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.798.821	2.875.088	6.798.909
Anden regulering	0	-3.798.821	3.798.821	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	862.082	862.082
Anden regulering	0	0	2	2
	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>7.535.993</b>	<b>7.660.993</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.479.429	951.000	22.670.000
Gæld til associerede virksomheder	2.758.267	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	557.480	0	0
	<b>29.795.176</b>	<b>951.000</b>	<b>22.670.000</b>

**9. Eventualforpligtelser**

Ingen

**Noter**

**2021**

**2020**

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Frøs Sparekasse er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. kr. 1.500.000, Warmingsgade 6, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000, Blæsbjerggade 22, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000, Koldingbjerg 13, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000, Låsbygade 105, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 150.000, Dalbygade 17, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000, Munkegade 5, Kolding.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.500.000, Munkegade 10, Kolding.

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der stillet normal pantsikkerhed i ejendommen.