

## **Kimand Invest ApS**

Storstrømsvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr. 31 78 51 11

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023

---

Kim Pilgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

UDKAST

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kimand Invest 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 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.

Nykøbing F., den 20. juni 2023

### Direktion

Anders Raahauge  
direktør

Kim Pilgaard  
direktør

UDKAST

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Såfremt der ikke under behandlingen af nærværende udkast fremkommer væsentlige oplysninger eller ændringer, vil vi forsyne den endelige årsrapport med følgende erklæring:*

## **Til kapitalejerne i Kimand Invest ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kimand Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### 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.

Nykøbing F., den 20. juni 2023

**ØERNES REVISION**  
**Registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne15324

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Kimand Invest ApS  
Storstrømsvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr.: 31 78 51 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 1. november 2008

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

**Direktion** Anders Raahauge, direktør  
Kim Pilgaard, direktør

**Revisor** Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut** Lollands Bank  
Hollands Gaard 2  
4800 Nykøbing F.

Nykredit Bank A/S  
Kalvebød Brygge 1-3  
1780 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet omfatter investering i udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.272.796, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 34.866.046.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

UDKAST

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kimand Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af, at modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder herunder løntilskud og -refusioner ikke modregnes i personaleomkostninger, men indtægtsføres som andre driftsindtægter i bruttofortjenesten i resultatopgørelsen.

Ændring af anvendt regnskabspraksis sker som følge af, at ledelsen ønsker at følge nyeste fortolkning af modregningsforbuddet i årsregnskabsloven §13.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen medfører ingen indvirkning på årets resultat før skat, skat af årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af, at lejers indbetaling, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt, mens vedligeholdelsesudgifter, som vedrører Grundejernes Investeringsfond i år og fremover indregnes i resultatopgørelsen som en udgift. Indestående på selskabets konto hos Grundejernes Investeringsfond er klassificeret som "Andre tilgodehavender". I tidligere år er lejers indbetaling til Grundejernes Investeringsfond overført til en henlæggelse og udgifter afholdt af Grundejernes Investeringsfond blev fratrukket denne hensættelse.

Ændring af anvendt regnskabspraksis sker som følge af, at den regnskabsmæssige behandling af indestående og forpligtelser i henhold til Grundejernes Investeringsfond er ændret som følge af en ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Som følge af den ændrede regnskabspraksis er årets resultat for 2021 efter skat forøget med kr. 232.229. Egenkapitalen er pr. 31. december 2021 tillige øget med kr. 484.978.

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



# Anvendt regnskabspraksis

## 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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Lejers indbetaling af leje indtægtsføres i den periode lejen vedrører. Dette omfatter også den del af lejen som hidrører bidrag til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse.

### Omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning ved udført arbejde.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedet aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kimand Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Kimand Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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

UDKAST

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.777.495</b>	<b>5.842.106</b>
Personaleomkostninger	1	-767.385	-721.784
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.010.110</b>	<b>5.120.322</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-12.557	-15.508
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.997.553</b>	<b>5.104.814</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		68.748	-828.740
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.066.301</b>	<b>4.276.074</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		181.254	135.269
Finansielle indtægter		19.569	23.199
Finansielle omkostninger	2	-1.219.163	-1.362.282
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.047.961</b>	<b>3.072.260</b>
Skat af årets resultat		-775.165	-601.111
<b>Årets resultat</b>		<b>3.272.796</b>	<b>2.471.149</b>
Foreslået udbytte		235.600	228.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		181.254	135.269
Overført resultat		2.855.942	2.107.080
		<b>3.272.796</b>	<b>2.471.149</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		73.500.000	74.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.783	750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<b>73.562.783</b>	<b>74.000.750</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	2.814.811	2.633.557
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.814.811</b>	<b>2.633.557</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>76.377.594</b>	<b>76.634.307</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		420.424	372.132
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.670	57.794
Andre tilgodehavender		1.686.385	1.130.100
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.183.479</b>	<b>1.560.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>787.930</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.971.409</b>	<b>1.560.026</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>79.349.003</b>	<b>78.194.333</b>



## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.774.811	2.593.557
Overført resultat		31.730.635	28.874.693
Foreslået udbytte for regnskabs året		235.600	228.800
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>34.866.046</b>	<b>31.822.050</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		4.461.655	4.441.112
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.461.655</b>	<b>4.441.112</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		33.707.975	35.290.969
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>33.707.975</b>	<b>35.290.969</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.623.732	1.758.129
Pengeinstitutter		949.745	445.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.000	102.751
Selskabsskat		239.292	436.888
Anden gæld		3.450.558	3.896.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.313.327</b>	<b>6.640.202</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>40.021.302</b>	<b>41.931.171</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>79.349.003</b>	<b>78.194.333</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.593.557	28.874.693	228.800	31.822.050
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-228.800	-228.800
Årets resultat	0	181.254	2.855.942	235.600	3.272.796
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>2.774.811</b>	<b>31.730.635</b>	<b>235.600</b>	<b>34.866.046</b>

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.458.288	26.514.862	226.000	29.324.150
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	252.751	0	252.751
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.458.288	26.767.613	226.000	29.576.901
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-226.000	-226.000
Årets resultat	0	135.269	2.107.080	228.800	2.471.149
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.593.557</b>	<b>28.874.693</b>	<b>228.800</b>	<b>31.822.050</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	714.434	706.861
Pensioner	37.129	0
Andre omkostninger til social sikring	15.822	14.923
	<u><b>767.385</b></u>	<u><b>721.784</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.011
Andre finansielle omkostninger	1.219.163	1.361.271
	<u><b>1.219.163</b></u>	<u><b>1.362.282</b></u>

UDKAST

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	53.808.000
Tilgang i årets løb	783.616
Afgang i årets løb	<u>-1.352.364</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>53.239.252</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	20.192.000
Årets værdireguleringer	<u>68.748</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>20.260.748</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>73.500.000</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme er 29 udlejningsejendomme beliggende på Lolland, Falster og Sydsjælland. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 93% udlejet på lejekontrakter. Den årlige leje udgør ca. kr. 8.400.000.

Afkastkravet udgør pr. 31/12/2022

10% for ejendomme beliggende i Nakskov.

7% for ejendomme beliggende i Nykøbing F. og Vordingborg.

8% for ejendomme beliggende på det øvrige Falster.

6% for ejendomme beliggende på det øvrige Sjælland.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	40.000	40.000
Kostpris 31. december 2022	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.593.557	2.458.288
Årets resultat	181.254	135.269
Værdireguleringer 31. december 2022	2.774.811	2.593.557
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.814.811</b>	<b>2.633.557</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.049.098	35.331.707	1.623.732	27.902.574
	<b>37.049.098</b>	<b>35.331.707</b>	<b>1.623.732</b>	<b>27.902.574</b>

### 6 Eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 35.803.535, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 69.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 11.000.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 8.900.000.