

## Schmidt Ejendomme ApS

Nørre Allé 38, 7400 Herning

CVR-nr. 32 08 58 49

## Årsrapport for 2021

13. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022

---

John Vestergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Schmidt Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. marts 2022

### Direktionen

John Vestergaard

Tina Keith Schmidt Madsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Schmidt Ejendomme ApS*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Schmidt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Herning, den 29. marts 2022

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Schmidt Ejendomme ApS  
Nørre Allé 38  
7400 Herning

CVR-nr.: 32 08 58 49  
Stiftet: 27. marts 2009  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

John Vestergaard  
Tina Keith Schmidt Madsen

**Revision**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at købe, sælge og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.131.559</b>	<b>2.704.115</b>
Personaleomkostninger	1	-198.736	-335.109
Andre driftsomkostninger		0	-145.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.753.160	871.543
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>3.685.983</b>	<b>3.095.026</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		297.098	-67.915
Finansielle omkostninger	2	-916.867	-1.122.967
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.066.214</b>	<b>1.904.144</b>
Skat af årets resultat	3	-606.285	-420.865
<b>Årets resultat</b>		<b>2.459.929</b>	<b>1.483.279</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		2.459.929	1.483.279
		<b>2.459.929</b>	<b>1.483.279</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		<u>46.923.142</u>	<u>44.878.395</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>46.923.142</u></b>	<b><u>44.878.395</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>8.201.431</u>	<u>8.300.625</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.201.431</u></b>	<b><u>8.300.625</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>55.124.573</u></b>	<b><u>53.179.020</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>2.363</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>2.363</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	180
Andre tilgodehavender	5	3.182	75.045
Periodeafgrænsningsposter		<u>41.825</u>	<u>38.602</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>45.007</u></b>	<b><u>113.827</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.466.408</u></b>	<b><u>2.140.082</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.513.778</u></b>	<b><u>2.253.909</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>56.638.351</u></b>	<b><u>55.432.929</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Anpartskapital		170.000	170.000
Reserve for sikringstransaktioner		841.919	421.960
Overført resultat		<u>24.421.057</u>	<u>21.757.420</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.432.976</u></b>	<b><u>22.349.380</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>1.672.470</u>	<u>1.287.907</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.672.470</u></b>	<b><u>1.287.907</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.022.440	25.438.929
Anden gæld		<u>7.776</u>	<u>17.428</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>25.030.216</u></b>	<b><u>25.456.357</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		414.932	402.713
Kreditinstitutter		30.958	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.862.675	3.845.182
Anden gæld	8	<u>1.194.124</u>	<u>2.091.390</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.502.689</u></b>	<b><u>6.339.285</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.532.905</u></b>	<b><u>31.795.642</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>56.638.351</u></b>	<b><u>55.432.929</u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		
<b>Eventualforpligtelser</b>	10		
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	11		

**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Reserve for sikrings-transaktioner</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	170.000	421.960	21.757.420	22.349.380
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	419.959	0	419.959
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	203.708	203.708
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.459.929</u>	<u>2.459.929</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>170.000</u></u>	<u><u>841.919</u></u>	<u><u>24.421.057</u></u>	<u><u>25.432.976</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	197.928	333.872
Andre omkostninger til social sikring	808	1.237
	<u>198.736</u>	<u>335.109</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.321	105.885
Andre finansielle omkostninger	839.546	1.017.082
	<u>916.867</u>	<u>1.122.967</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	340.172	334.630
Regulering af udskudt skat	384.563	205.249
Udskudt skat renteswap overført til egenkapital	-118.450	-119.014
	<u>606.285</u>	<u>420.865</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Beboelses- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>46.923.142</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>1.753.160</u>
	2021 DKK	2020 DKK
<b>5 Andre tilgodehavender</b>		
		Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi pr. 31. december		<u>3.182</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>2.116</u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 22.593.313 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 8 Anden gæld

	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi pr. 31. december	<u>146.955</u>
Årets ændringer af dagsværdien	<u>79.800</u>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 25.410.323, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 46.923.142.

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter til årsrapporten

### 11 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet afdækker renterisici vedrørende langfristede gældsforpligtelser ved indgåelse af rentesikringsaftaler.

Markedsværdien af de indgåede rentesikringsaftaler udgør pr. 31/12 2021 DKK -146.955 som er indregnet under egenkapitalen.

Variabel rente	Fast rente	Udløb	Sikrings- transaktion	Tilgodehav- ende (Gæld)	Nettoposition
Cibor 6M	2,38%	27-03-2024	2.200.000	2.534.055	334.055
					<u>334.055</u>

Valutaterminskontrakter:

Selskabet har indgået valutaterminskontrakter.

Markedsværdien af de indgåede valutaterminskontrakter udgør pr. 31/12 2021 DKK 3.182 som er indregnet i resultatopgørelsen.

Køb	Salg	Dato	Hovedstol	Kurs	Nettoposition
DKK	CHF	29-12-2021	240.000	718	1.719.480
					<u>1.719.480</u>

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Schmidt Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.



## Regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfyldt betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb - som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning overføres det beløb - som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

## Regnskabspraksis

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

### Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme består af 7 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2011 - 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelse primær beliggenhed (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	4,25 % - 5,50 %
Beboelse sekundær beliggenhed (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	6,50 % - 9,00 %

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Regnskabspraksis

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Beboelse primær beliggenhed (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	1%	(6.158.775)
Beboelse primær beliggenhed (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	-1%	9.703.497
Beboelse sekundær beliggenhed (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	1%	(1.564.847)
Beboelse sekundær beliggenhed (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	-1%	2.082.022

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Varebeholdninger

Kostpris for hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Vestergaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-365389905950

IP: 91.236.xxx.xxx

2022-04-07 09:08:59 UTC

NEM ID 

## Tina Keith Schmidt Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-803295825185

IP: 146.70.xxx.xxx

2022-04-07 11:30:01 UTC

NEM ID 

## Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:24685539

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-04-07 11:38:04 UTC

NEM ID 

## John Vestergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-365389905950

IP: 91.236.xxx.xxx

2022-04-07 11:49:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2IAE-U8GWJ-46ISO-2WCVM-C85ON-YD2JD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>