

**Ejendomsvækst Kolding A/S**

**Åsen 8, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

---

**CVR-nr. 32 28 25 47**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023.

---

**Erik Damgaard Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsvækst Kolding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. marts 2023

### Direktion

Erik Damgaard Nielsen

### Bestyrelse

Jesper Damgaard Nielsen  
formand

Erik Damgaard Nielsen

Rasmus Damgaard Nielsen

Kristoffer Damgaard Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionæren i Ejendomsvækst Kolding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvækst Kolding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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. 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Kolding, den 29. marts 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsvækst Kolding A/S Åsen 8 6000 Kolding  CVR-nr.: 32 28 25 47 Stiftet: 1. juli 2009 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 13. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Damgaard Nielsen, formand Erik Damgaard Nielsen Rasmus Damgaard Nielsen Kristoffer Damgaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Erik Damgaard Nielsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Fam. Damgaard Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S, Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.080.077 kr. mod 1.819.647 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsvækst Kolding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, svarende til ejendommens værdi på balancedagen ved handel mellem uafhængige parter. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsvækst Kolding A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.102.242</b>	<b>919.519</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	337.309	-71.982
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.182	-15.511
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	946.902	1.222.777
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-6.008
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88.878	85.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-122.158</u>	<u>-128.763</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.319.991</b>	<b>2.005.032</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-239.914</u>	<u>-185.385</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.080.077</u></b>	<b><u>1.819.647</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	730.276	1.326.013
Overføres til overført resultat	1.349.801	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-3.506.366</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.080.077</u></b>	<b><u>1.819.647</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	149.617	139.599
4 Investeringsejendomme	14.159.687	13.822.378
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.309.304</u>	<u>13.961.977</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.378.631	3.648.355
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.666.667	1.666.667
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.045.298</u>	<u>5.315.022</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.354.602</u></b>	<b><u>19.276.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	161.062	38.916
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	784.371	231.371
Andre tilgodehavender	30.398	5.372
Periodeafgrænsningsposter	20.732	20.801
Tilgodehavender i alt	<u>996.563</u>	<u>296.460</u>
Likvide beholdninger	<u>419.423</u>	<u>223.165</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.415.986</u></b>	<b><u>519.625</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.770.588</u></b>	<b><u>19.796.624</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
8	Virksomhedskapital	500.000	500.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.559.004	2.828.728
10	Overført resultat	9.065.839	7.354.749
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.124.843</u></b>	<b><u>10.683.477</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	467.800	413.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>467.800</u></b>	<b><u>413.300</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.519.191	6.905.371
	Deposita	196.300	209.404
11	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.715.491</u>	<u>7.114.775</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	391.191	446.900
	Gæld til pengeinstitutter	0	39.530
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.536	102.118
	Gæld til tilknyttede virksomheder	414.377	336.047
	Selskabsskat	203.313	377.069
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	197.989	89.463
	Anden gæld	161.048	193.945
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.462.454</u>	<u>1.585.072</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.177.945</u></b>	<b><u>8.699.847</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.770.588</u></b>	<b><u>19.796.624</u></b>
13	Oplysninger om dagsværdi		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Eventualposter		
15	Finansielle risici		

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.622	6.308
Andre finansielle omkostninger	<u>116.536</u>	<u>122.455</u>
	<u><b>122.158</b></u>	<u><b>128.763</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	185.414	133.885
Årets regulering af udskudt skat	<u>54.500</u>	<u>51.500</u>
	<u><b>239.914</b></u>	<u><b>185.385</b></u>
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	155.110	0
Tilgang i årets løb	<u>43.200</u>	<u>155.110</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<u><b>198.310</b></u>	<u><b>155.110</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-15.511	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>-33.182</u>	<u>-15.511</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<u><b>-48.693</b></u>	<u><b>-15.511</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u><b>149.617</b></u>	<u><b>139.599</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<u><b>13.679.360</b></u>	<u><b>13.679.360</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	143.018	215.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>337.309</u>	<u>-71.982</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<u><b>480.327</b></u>	<u><b>143.018</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u><b>14.159.687</b></u>	<u><b>13.822.378</b></u>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Kontorejendomme, Kolding	6,75 %
Detalejendom samt tankplads, Kolding	8,50 %
Blandet bolig og erhverv, Lunderskov	8,00 %
Gns. for porteføljen	7,82 %

Afkastprocenterne er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet samt ejendommenes beliggende og generelle driftsforhold på balancedagen.

Gennemsnitlig husleje pr. kvm.:

Kontorejendomme	418 kr. pr. kvm
Detalejendom samt tankplads	2.513 kr. pr. kvm
Blandet bolig og erhverv	508 kr. pr. kvm

Investeringsejendommene er alle beliggende i Kolding Kommune.

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.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,82	12.554	14.160	-1.606
6,82	16.236	14.160	2.076

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	819.627	819.627
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>819.627</b>	<b>819.627</b>
Opskrivninger 1. oktober 2021	2.828.728	1.934.798
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	946.902	1.222.777
Udbytte	-533.333	-400.000
Regulering af finansielle kontrakter	316.707	71.153
<b>Opskrivninger 30. september 2022</b>	<b>3.559.004</b>	<b>2.828.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>4.378.631</b>	<b>3.648.355</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S	Kolding	66,67 %
<b>6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S	1.666.667	1.666.667
	<b>1.666.667</b>	<b>1.666.667</b>
<b>7. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	0	1.192.413
Afgang i årets løb	0	-1.192.413
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. oktober 2021	0	-432.083
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	432.083
<b>Opskrivninger 30. september 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2021	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>		
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2021	2.828.728	1.502.715		
Resultatandel	<u>730.276</u>	<u>1.326.013</u>		
	<b><u>3.559.004</u></b>	<b><u>2.828.728</u></b>		
<b>10. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2021	7.354.749	10.745.581		
Årets overførte overskud eller underskud	1.349.801	-3.506.366		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.000.000		
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-4.000.000		
Ændring i markedsværdi af renteswap	57.157	56.899		
Skat af renteswap	-12.575	-12.518		
Regulering af finansielle instrumenter	<u>316.707</u>	<u>71.153</u>		
	<b><u>9.065.839</u></b>	<b><u>7.354.749</u></b>		
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt</u> <u>30/9 2022</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>30/9 2022</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.910.382	391.191	6.519.191	4.955.496
Deposita	<u>196.300</u>	<u>0</u>	<u>196.300</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.106.682</u></b>	<b><u>391.191</u></b>	<b><u>6.715.491</u></b>	<b><u>4.955.496</u></b>
<b>12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.953 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 14.160 t.kr.				
<b>13. Oplysninger om dagsværdi</b>				<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2022				<u>14.159.687</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				<u>337.309</u>

## Noter

---

### 14. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Damgaard Holding II ApS, CVR-nr. 35241884, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 15. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftaler til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån. Renteswappen løber til og fastlåser renten til 2 % frem til 30. december 2022. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i kr.

	<u>Sikringstransaktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstransaktion netto</u>
Saldo 1. oktober 2021	-59.973	13.194	-46.779
Årets bevægelse	<u>57.157</u>	<u>-12.575</u>	<u>44.582</u>
<b>Saldo 30. september 2022</b>	<b><u>-2.816</u></b>	<b><u>619</u></b>	<b><u>-2.197</u></b>

## Erik Damgaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Damgaard Nielsen  
Direktør  
ID: 56e5f8a6-3594-48ce-a889-e1bedba3d04d  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 12:17:49  
Underskrevet med MitID



## Erik Damgaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Damgaard Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 56e5f8a6-3594-48ce-a889-e1bedba3d04d  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 12:17:49  
Underskrevet med MitID



## Erik Damgaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Damgaard Nielsen  
Dirigent  
ID: 56e5f8a6-3594-48ce-a889-e1bedba3d04d  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 12:17:49  
Underskrevet med MitID



## Jesper Damgaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Damgaard Nielsen  
Bestyrelsesformand  
ID: afc90349-3327-4c44-b8ea-c7eaf7d0ca0d  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 07:43:21  
Underskrevet med MitID



## Rasmus Damgaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rasmus Damgaard Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9496825b-0c4f-4b5f-9f55-7c74eca1a12b  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 15:30:14  
Underskrevet med MitID



## Kristoffer Damgaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristoffer Damgaard Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 15ba2730-2b43-4b28-a4fe-5be5d9cb78d6  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 15:44:04  
Underskrevet med MitID



## Jørn Dam Jensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jørn Dam Jensen  
Revisor  
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...  
ID: 1255008299560  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 08:41:11  
Underskrevet med NemID

# NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).