

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Probus Kastanjehaven ApS

Hollufgårds Allé 6  
5220 Odense SØ

CVR-nr. 32354734

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. februar 2022



---

Annette Jensen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Probus Kastanjehaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. februar 2022

### Direktion



Hans Rasmussen  
direktør

### Bestyrelse

  
Hans Erik Musak Pedersen  
Christian Torben  
Ahlefeldt-Laurvig-Lehn  
Hans Mogens Fenne-Frederiksen  
Jørgen Galsgaard  
Herluf Baun Høst  
Jens Pave  
Hans Rasmussen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Probus Kastanjehaven ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Probus Kastanjehaven ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2021 - 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

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.


## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Svendborg, den 2. februar 2022

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Froels Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Probus Kastanjehaven ApS Hollufgårds Allé 6 5220 Odense SØ
<b>CVR-nr.</b>	32354734
<b>Stiftelsesdato</b>	24. marts 2014
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2021 - 31. december 2021 8. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Hans Erik Musak Pedersen Christian Torben Ahlefeldt-Laurvig-Lehn Hans Mogens Fenne-Frederiksen Jørgen Galsgaard Herluf Baun Høst Jens Pave Hans Rasmussen
<b>Direktion</b>	Hans Rasmussen, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 4,0 %, mod 4,5 % i 2020. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 2.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 17.817.621 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 231.768.455 kr., og en egenkapital på 91.370.547 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Egne kapitalandele i erhvervet i regnskabsåret**

Selskabet har i regnskabsåret 2021 erhvervet 33.925 stk. anpartar i forbindelse med anpartshavers ønske om reduktion af ejerandel. Erhvervelsen udgør 3,84 % af selskabets samlede anpartskapital.

Anskaffelsessummen udgør 2.999.659 kr. Beholdning af egne anpartar forventes annulleret i det kommende år i forbindelse med gennemførelse af kapitalnedsættelse.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Probus Kastanjehaven ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

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

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.687.127</b>	<b>8.905.512</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		16.300.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.987.127</b>	<b>8.905.512</b>
Andre finansielle indtægter		143	0
Finansielle omkostninger		-2.144.206	-2.867.569
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.843.064</b>	<b>6.037.943</b>
Skat af årets resultat	1	-5.025.443	-1.331.397
<b>Årets resultat</b>		<b>17.817.621</b>	<b>4.706.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	1.500.000
Overført resultat		14.817.621	3.206.546
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.817.621</b>	<b>4.706.546</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	228.400.000	212.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>228.400.000</u>	<u>212.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>228.400.000</u>	<u>212.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.729	70.615
Tilgodehavende selskabsskat		0	85.278
Andre tilgodehavender		5.014	11.707
<b>Tilgodehavender</b>		<u>51.743</u>	<u>167.600</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.316.712</u>	<u>4.248.577</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.368.455</u>	<u>4.416.177</u>
<b>Aktiver</b>		<u>231.768.455</u>	<u>216.516.177</u>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		882.745	882.745
Overført resultat		87.487.802	75.669.840
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>91.370.547</b>	<b>78.052.585</b>
Hensættelser til udskudt skat		14.818.318	11.052.421
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.818.318</b>	<b>11.052.421</b>
Gæld til realkreditinstitutter		119.526.210	121.460.967
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>119.526.210</b>	<b>121.460.967</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.960.000	1.947.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.942	50.457
Selskabsskat		21.546	0
Anden gæld		1.170.801	1.003.175
Deposita		2.895.091	2.949.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.053.380</b>	<b>5.950.204</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>125.579.590</b>	<b>127.411.171</b>
<b>Passiver</b>		<b>231.768.455</b>	<b>216.516.177</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	882.745	75.669.840	1.500.000	78.052.585
Køb af egne kapitalandele		-2.999.659		-2.999.659
Betalt udbytte			-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	14.817.621	3.000.000	17.817.621
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>882.745</b>	<b>87.487.802</b>	<b>3.000.000</b>	<b>91.370.547</b>

Selskabet gennemførte i 2018 kapitalnedsættelser på i alt nom. 157.255 kr.  
Selskabets anpartskapital har herefter været uændret.

### Egne kapitalandele

Selskabet besidder nominelt 33.925 egne anparter, svarende til 3,84% af selskabets samlede anpartskapital.  
Anskaffelsessummen andrager i alt 2.999.659 kr.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	3.765.897	179.675
Skat af årets resultat	1.259.546	1.151.722
	<b>5.025.443</b>	<b>1.331.397</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	165.735.432	165.735.432
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>165.735.432</b>	<b>165.735.432</b>
Dagsværdireguleringer primo	46.364.568	46.364.568
Årets værdiregulering	16.300.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>62.664.568</b>	<b>46.364.568</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>228.400.000</b>	<b>212.100.000</b>

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Det indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav på 4,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

<b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
Afkastprocent	3,5 %	4,0 %	4,5 %
Dagsværdi	261.029.000	228.400.000	203.022.000
Ændring i dagsværdi	32.629.000	0	-25.378.000



## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	121.486.210	1.960.000	107.059.164
	<b>121.486.210</b>	<b>1.960.000</b>	<b>107.059.164</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 228.400 t.kr pr. 31. december 2021. Forpligtelsen udgør 123.420 t.kr.