

Noctua Ejendomme III ApS

Lindhøjvej 16, 8420 Knebel

CVR-nr. 32 76 94 70

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2023

Dirigent:

.....
Kasper Thomsen

Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Noctua Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 2. maj 2023
Direktion:

.....
Kasper Thomsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Noctua Ejendomme III ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Noctua Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 2. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Noctua Ejendomme III ApS |
| Adresse, postnr., by | Lindhøjvej 16, 8420 Knebel |
| CVR-nr. | 32 76 94 70 |
| Stiftet | 10. februar 2010 |
| Hjemstedskommune | Syddjurs |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Kasper Thomsen, direktør |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, udvikling og investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 811 t.kr. mod et overskud på 2.017 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 26.525 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|--|------------|------------|
| | Bruttofortjeneste | 3.665.373 | 4.170.175 |
| 2 | Personaleomkostninger | -848.719 | -954.830 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -9.600 | -6.400 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 2.807.054 | 3.208.945 |
| 3 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -2.434.877 | 981.181 |
| | Resultat før finansielle poster | 372.177 | 4.190.126 |
| | Finansielle indtægter | 2.129.246 | 0 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -1.522.001 | -1.610.350 |
| | Resultat før skat | 979.422 | 2.579.776 |
| 5 | Skat af årets resultat | -168.086 | -562.513 |
| | Årets resultat | 811.336 | 2.017.263 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 811.336 | 2.017.263 |
| | | 811.336 | 2.017.263 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|---|---------------------------|---------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 7 | Investeringsejendomme | 101.800.000 | 119.519.864 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 32.000 | 41.600 |
| | | <u>101.832.000</u> | <u>119.561.464</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Andre tilgodehavender | 1.255.443 | 1.255.443 |
| | | <u>1.255.443</u> | <u>1.255.443</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>103.087.443</u> | <u>120.816.907</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 320.150 | 117.758 |
| | Andre tilgodehavender | 949.577 | 1.291.734 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 208.245 | 148.794 |
| | | <u>1.477.972</u> | <u>1.558.286</u> |
| 8 | Likvide beholdninger | <u>7.984.688</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>9.462.660</u> | <u>1.558.286</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>112.550.103</u></u> | <u><u>122.375.193</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 127.000 | 127.000 |
| | Overført resultat | 26.397.525 | 25.586.189 |
| | Egenkapital i alt | <u>26.524.525</u> | <u>25.713.189</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 6.192.200 | 6.509.200 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>6.192.200</u> | <u>6.509.200</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 55.454.375 | 71.030.743 |
| | | <u>55.454.375</u> | <u>71.030.743</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.386.465 | 2.678.771 |
| | Gæld til banker | 4.723.577 | 5.485.508 |
| | Modtagne forudbetalinger | 7.984.688 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 706.613 | 1.166.958 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.375.731 | 7.872.809 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 485.086 | 107.113 |
| | Deposita | 1.179.716 | 1.386.086 |
| | Anden gæld | 325.402 | 75.409 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 211.725 | 349.407 |
| | | <u>24.379.003</u> | <u>19.122.061</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>79.833.378</u> | <u>90.152.804</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>112.550.103</u> | <u>122.375.193</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 127.000 | 23.568.926 | 23.695.926 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 2.017.263 | 2.017.263 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 127.000 | 25.586.189 | 25.713.189 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 811.336 | 811.336 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 127.000 | 26.397.525 | 26.524.525 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Noctua Ejendomme III ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede afkast for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter modtagne betalinger, som vedrører begivenheder i efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2022 | 2021 | |
|---|----------------------------|---|--------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger | 787.753 | 652.467 | |
| Pensioner | 7.763 | 201.841 | |
| Andre personaleomkostninger | 53.203 | 100.522 | |
| | <u>848.719</u> | <u>954.830</u> | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>2</u> | <u>2</u> | |
| 3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | | |
| Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme | -1.912.064 | 981.181 | |
| Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme | -522.813 | 0 | |
| | <u>-2.434.877</u> | <u>981.181</u> | |
| 4 Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 298.425 | 251.530 | |
| Andre finansielle omkostninger | 1.223.576 | 1.358.820 | |
| | <u>1.522.001</u> | <u>1.610.350</u> | |
| 5 Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -317.000 | 107.113 | |
| Årets regulering af udskudt skat | 485.086 | 455.400 | |
| | <u>168.086</u> | <u>562.513</u> | |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
| Kostpris 1. januar 2022 | 95.687.294 | 72.019 | 95.759.313 |
| Tilgang i årets løb | 4.065.013 | 0 | 4.065.013 |
| Afgang i årets løb | -14.935.057 | 0 | -14.935.057 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>84.817.250</u> | <u>72.019</u> | <u>84.889.269</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2022 | 23.832.570 | 0 | 23.832.570 |
| Årets opskrivning | -2.434.877 | 0 | -2.434.877 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivning | -4.414.943 | 0 | -4.414.943 |
| Opskrivninger 31. december 2022 | <u>16.982.750</u> | <u>0</u> | <u>16.982.750</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 0 | 30.419 | 30.419 |
| Årets afskrivninger | 0 | 9.600 | 9.600 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>40.019</u> | <u>40.019</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>101.800.000</u> | <u>32.000</u> | <u>101.832.000</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Virksomhedens udlejningsejendomme omfatter to boligudlejningsejendomme i Aarhus, én blandet benyttet udlejningsejendomme i Knebel samt én erhvervsudlejningsejendom i Fredericia. De væsentligste forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav samt dagsværdi pr. kvadratmeter. Dette er i al væsentlighed uændret fra tidligere år.

Foruden ovenstående, omfatter investeringsejendomme også én boligudlejningsejendom i Ebeltoft. Dagsværdien heraf er fastsat med baggrund i en indgået handel.

De væsentligste ikke observerbare inputs er oplistet nedenfor:

| kr. | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|
| Dagsværdi pr. kvadratmeter, boligejendomme Aarhus | 26.977 | 26.759 |
| Dagsværdi pr. kvadratmeter, blandet benyttet ejendom Knebel | 16.667 | 0 |
| Dagsværdi pr. kvadratmeter, erhvervsvejendomme Fredericia | 5.569 | 5.176 |
| Afkastkrav i %, boligejendomme Aarhus | 3,99 | 3,67 |
| Afkastkrav i %, blandet benyttet ejendom Knebel | 2,95 | 0,00 |
| Afkastkrav i %, erhvervsvejendomme Fredericia | 5,90 | 5,92 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene, med undtagelse af investeringsejendomme under udførelse, udgør 93.500 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 4.578 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.074 t.kr.

8 Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger indestår 7.985 t.kr. på en deponeringskonto og er således ikke til fri disposition for selskabet. Kontoen er frigivet i 2023.

9 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2022 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 56.840.840 | 1.386.465 | 55.454.375 | 49.510.109 |
| | 56.840.840 | 1.386.465 | 55.454.375 | 49.510.109 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Noctua ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter forpligtelser i leasingkontrakter på biler på i alt 38 t.kr. med resterende kontraktperioder på op til 4 måneder.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 58.409 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 101.800 t.kr. Restgælden til realkreditinstitutter udgør 56.906 t.kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for virksomhedens mellemværende med banken har virksomheden afgivet ejerpantebrev for nominel 16.355 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er afgivet pant, udgør 76.800 t.kr. Restgælden over for banken udgør 4.724 t.kr. pr. 31. december 2022.

PENNEO

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

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

Kasper Thomsen

Direktion

På vegne af: Noctua Ejendomme III ApS

Serienummer: 25a42529-17a4-4a12-ab0d-f95f147d5857

IP: 37.120.xxx.xxx

2023-05-02 19:17:58 UTC



Kasper Thomsen

Dirigent

På vegne af: Noctua Ejendomme III ApS

Serienummer: 25a42529-17a4-4a12-ab0d-f95f147d5857

IP: 37.120.xxx.xxx

2023-05-02 19:17:58 UTC



Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-03 06:00:14 UTC



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 tidsstempet 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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