

EMPA HOLDING APS

CVR-nr. 33 74 71 95

**Husoddebakken 62
8700 Horsens**

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6/2 2022



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for EmPa Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

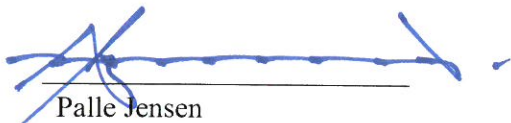
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. februar 2022

Direktion



Palle Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EmPa Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EmPa Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 3. februar 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	EmPa Holding ApS Husoddebakken 62 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 74 71 95
	Stiftet: 12. april 2011
	Hjemsted: Horsens
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank Storkunde Ejendomme Erhverv Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2021	2020	2019	2018	2017
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	235	177	120	60	0
Resultat før finansielle poster	168	121	73	35	-46
Resultat før værdireguleringer	140	60	56	9	69
Ordinært resultat	140	42	56	23	69
Skat af årets resultat	-31	-9	-12	-5	5
Årets resultat	109	33	44	18	74

Balancesum	5.541	5.563	3.765	3.824	2.667
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	2.423	2.426	2.505	2.569	2.657

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	102	50	61	4	-47
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	-2.678	0	-2.711	2.774
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-124	1.756	-108	1.144	-103
Pengestrøm i alt	-22	-872	-47	-1.563	2.624

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	43,7%	43,6%	66,5%	67,2%	99,6%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	5,8%	2,4%	2,2%	0,3%	2,8%
Egenkapitalforrentning	4,5%	1,3%	1,7%	0,7%	2,8%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	874	260	349	144	596
Anparternes indre værdi	1.938	1.941	2.003	2.055	2.125
Foreslået udbetalt udbytte	114	113	111	108	106

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er fortsat at foretage formueanbringelser, herunder investering i fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på 109 tkr., mod et overskud på 33 tkr. i 2020. Resultatet levede op til forventningerne og anses at være tilfredsstillende

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2021.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har en sådan beliggenhed mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens dagsværdi falde med tkr. 327. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 368.

Investeringsejendomme				Basis				
Boligudlejning								
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	4,56	4,31	4,06	3,81	3,56	3,31	3,06	
Ændring i dagsværdi	-870	-614	-327	0	368	795	1.291	
Dagsværdi	4.515	4.771	5.058	5.385	5.753	6.180	6.676	
Balancesum	4.671	4.927	5.214	5.541	5.909	6.336	6.832	
Egenkapital	1.744	1.944	2.168	2.423	2.710	3.043	3.430	
Soliditet	37,3%	39,5%	41,6%	43,7%	45,9%	48,0%	50,2%	

Ledelsesberetning

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Det forventes at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en nettoomsætning på niveau med indeværende år, ligesom der forventes et resultat for året på niveau med 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EmPa Holding ApS for perioden 1. januar – 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletalsoversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til-
lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt
ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af
ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede
leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, der påhviler
ejendommen.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter
direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende
til dagsværdi.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer,
tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet
fratrullet transaktionsomkostninger. Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oply-
ses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

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

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare mar-
kedsinformationer.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en
individuel vurdering af tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital – 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 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Lejeindtægter		234.500	177
Ejendomsrelaterede omkostninger		-40.381	-29
Bruttoresultat		194.119	148
Eksterne omkostninger		-26.374	-27
Resultat før finansielle poster		167.745	121
Finansielle omkostninger		-27.547	-61
Resultat før værdireguleringer		140.198	60
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-18
Resultat før skat		140.198	42
Skat af årets resultat	2	-30.915	-9
Årets resultat		109.283	33
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113
Overført resultat		-5.117	-80
		109.283	33

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Investeringsejendomme	3	5.385.000	5.385
Materielle anlægsaktiver		5.385.000	5.385
Anlægsaktiver		5.385.000	5.385
Udskudt skatteaktiv	4	9.704	10
Andre tilgodehavender		2.269	2
Tilgodehavender		11.973	12
Likvide beholdninger		143.995	166
Omsætningsaktiver		155.968	178
Aktiver		5.540.968	5.563

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.183.119	2.188
Foreslået udbytte		114.400	113
Egenkapital		2.422.519	2.426
Gæld til realkreditinstitutter		2.988.248	2.999
Deposita og forudbetalt leje		107.163	107
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.095.411	3.106
Kortfristet del af langfristet gæld	5	10.938	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.234	11
Selskabsskat		866	9
Kortfristede gældsforpligtelser		23.038	31
Gældsforpligtelser		3.118.449	3.137
Passiver		5.540.968	5.563
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2021

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2020	125.000	2.188.236	113.000	2.426.236
Ordinært udbytte			-113.000	-113.000
Overført via resultatdisponering		-5.117	114.400	109.283
Egenkapital 31. december 2021	125.000	2.183.119	114.400	2.422.519

	2021	2020
Virksomhedskapitalen fordeles således:		tkr.
125 stk. anparter á 1.000 tkr.	125.000	125
	125.000	125

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Årets resultat før skat		140.198	42
Reguleringer	7	27.547	79
Ændring i driftskapital	8	87	-2
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		167.832	119
Renteudbetalinger og lignende		-27.547	-61
Pengestrømme fra ordinær drift		140.285	58
Betalt selskabsskat		-38.962	-8
Pengestrømme fra driftsaktivitet		101.323	50
Køb af investeringsejendom		0	-2.678
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-2.678
Optagelse af realkreditlån		0	1.815
Afdrag på realkreditlån		-10.823	-5
Deposita og forudbetalt leje		203	57
Udbytteudlodning		-113.000	-111
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-123.620	1.756
Årets likviditetsvirkning		-22.297	-872
Likvider 1. januar		166.292	1.038
Likvider 31. december		143.995	166
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		143.995	166
		143.995	166

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger		tkr.
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	30.866	17
Årets regulering af udskudt skat	49	-8
	<u>30.915</u>	<u>9</u>
Betalt skat i årets løb	<u>38.962</u>	<u>8</u>
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar og 31. december 2021		<u>5.388.555</u>
Værdireguleringer 1. januar og 31. december 2021		<u>-3.555</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>5.385.000</u></u>

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

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 udtrykkeret "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for salgsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som ligger på 3,81 %.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
4 Udskudt skatteaktiv		
Saldo 1. januar (aktiv)	9.753	2
Årets regulering af udskudt skat	-49	8
	9.704	10

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	10.938	2.988.248	2.943.327
Deposita og forudbetalt leje	0	107.163	107.163
	10.938	3.095.411	3.050.490

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 4, Odder, er der afgivet ejerpantebreve på i alt tkr. 84 i de under aktiver indarbejdede ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 2.999 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2021 tkr. 5.385.

	2021	2020
		tkr.
7 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	0	18
Finansielle poster	27.547	61
	27.547	79

8 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)

Ændringer, andre tilgodehavender	-75	-2
Ændringer, anden gæld	162	0
	87	-2