



TALKOMPAGNIET
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Finn Aarslev Ejendomme A/S

Bøgebjerg 3, st. 4, 8400 Ebeltoft
CVR-nr.: 33 76 13 41

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25 / 2 - 2022.

Finn Aarslev, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: df59e7kPmj/S247137441



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Lederspåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 2021	
Anvendt regnskabspraksis	9– 14
Resultatopgørelse	16
Balance	17 – 18
Noter	19 – 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Finn Aarslev Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 25. februar 2022

Direktion:

Finn Aarslev Jensen

Bestyrelse:

Hans Christian Pedersen
formand

Sille Konge Aarslev Jensen

Finn Aarslev Jensen

Lauritz Konge Aarslev Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Finn Aarslev Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Aarslev Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed, og, hvor det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 brugerne 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:

- 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 egent 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 forbehold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 25. februar 2022

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Finn Aarslev Ejendomme A/S
Bøgebjerg 3, st. 4
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 33 76 13 41
Stiftet: 7. juni 2011
Hjemsted: Syddjurs kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Hans Christian Pedersen (formand)
Sille Konge Aarslev Jensen
Finn Aarslev Jensen
Lauritz Konge Aarslev Jensen

Direktion

Finn Aarslev Jensen

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Der er i 2021 sket en større tilpasning og udskiftning i ejendomsporteføljen med det formål at optimere indtjeningen både på kort og langt sigt. Dette er en videreførelse af de senere års strategi. Der er grundet gunstige forhold for salg af udlejningsejendomme i Århus, Ebeltoft, Rønde samt Grenå solgt ejendomme med dette formål. Disse ejendomssalg er sket til højere pris end de regnskabsmæssige værdier, og har således i væsentlig grad påvirket årets resultat positivt.

Ultimo 2021 opkøbes 19 ejerlejligheder i Ebeltoft, hvilket vil bidrage til en positiv vækst i selskabet i 2022.

Dette opkøb sikrer selskabet en væsentligt bedre kvalitet af ejendomme og dermed mindre administrative opgaver.

Markedet for boligudlejning i Grenå og Ebeltoft er stabilt og genudlejning er forholdsvis let. I alle andre områder sker genudlejning mest hensigtsmæssigt ved annonce på Boligportalen.

Værdireguleringen af ejendomsporteføljen til dagsværdi har i 2021 påvirket med ca. 1,52% værditilvækst.

I 2022 forventes det, at den positive udvikling fortsætter.

Selskabets likviditet er styrket væsentligt i løbet af 2021. Dette kombineret med selskabets betydelige finansieringsreserver betyder, at der vil kunne ske yderligere opkøb i 2022.

Covid-19 pandemien har ikke påvirket selskabet i 2021, da der ikke har været tomgangsleje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 6.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Finn Aarslev Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen samt skatter fra tidligere år.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier (restværdierne revurderes løbende):

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.400 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Ejendomme i Grenå:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 5,50% og 11,50%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 15.609.538, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -556.459, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 16.764.452, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 598.453.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.913. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 500 og kr. 1.200 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 32 pr. kvadratmeter, svarende til 4,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 43 pr. kvadratmeter, svarende til 5,1% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 216 pr. kvadratmeter, svarende til 24,7% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommene allerede er 100% udlejet.

Ejendomme i Rønne:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 6,05% og 6,86%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 1.513.066, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -59.434, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 1.636.809, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 64.308.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 9.759. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 27 pr. kvadratmeter, svarende til 3,4% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 51 pr. kvadratmeter, svarende til 6,2% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 103 pr. kvadratmeter, svarende til 12,6% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommene allerede er 100% udlejet.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Ejendomme i Ebeltoft:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 5,10% og 7,10%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 31.476.089, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. - 1.523.911, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 34.679.494, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 1.679.493.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 10.887. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 56 pr. kvadratmeter, svarende til 6,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 38 pr. kvadratmeter, svarende til 4,8% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 123 pr. kvadratmeter, svarende til 14,8% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommene allerede er 100% udlejet.

Ejendom i Kolind:

Der er anvendt et afkastkrav på 8,5%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 641.229, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -18.771, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 679.909, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 19.909.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.947. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 71 pr. kvadratmeter, svarende til 8,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 26 pr. kvadratmeter, svarende til 3,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 123 pr. kvadratmeter, svarende til 15,3% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Ejendom i Mørke:

Der er anvendt afkastkrav på 8,0%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 649.587, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -20.413, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 691.729, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 21.729.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 4.786. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 500 og kr. 600 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 57 pr. kvadratmeter, svarende til 10,4% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 36 pr. kvadratmeter, svarende til 6,5% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 71 pr. kvadratmeter, svarende til 13,0% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 investeringsejendommenes løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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 nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2021	2020
Bruttofortjeneste	2.650.361	2.810.326
1 Personaleomkostninger	-777.915	-322.876
Afskrivninger	-13.500	-23.600
Værdiregulering på investeringsejendomme	3.720.914	412.613
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	5.579.859	2.876.463
Finansielle omkostninger	-834.691	-699.920
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	4.745.168	2.176.543
Skat af årets resultat	-831.458	-426.021
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	3.913.709	1.750.522
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.913.709	1.750.522
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt	3.913.709	1.750.522
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
Investeringsejendomme	52.068.500	47.548.500
Driftsmateriel og inventar	0	88.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.068.500</u>	<u>47.637.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>52.068.500</u>	<u>47.637.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.854	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	775.277	0
Andre tilgodehavender	86.203	0
Tilgodehavende i alt	<u>871.334</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>6.374.512</u>	<u>1.228.110</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.245.846</u>	<u>1.228.110</u>
Aktiver i alt	<u>59.314.346</u>	<u>48.865.110</u>

Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	15.628.894	11.715.185
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	16.128.894	12.215.185
Hensættelse til udskudt skat	579.258	449.190
Hensatte forpligtelser i alt	579.258	449.190
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	33.260.722	29.575.516
Deposita	1.140.189	1.269.886
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.400.911	30.845.401
2 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	387.088	442.004
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.159.851	458.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
3 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	4.658.344	4.454.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.205.283	5.355.334
Gældsforpligtelser i alt	42.606.194	36.200.735
Passiver i alt	59.314.346	48.865.110
4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	274.385	168.674
Pensioner	500.000	150.000
Andre omkostninger til social sikring	3.530	4.202
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	777.915	322.876
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	33.647.810	33.260.722	387.088	31.022.336
Deposita	1.140.189	1.140.189	0	1.140.189
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	34.787.999	34.400.911	387.088	32.162.525
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

3. Anden gæld

A-skat og AM-bidrag	200	58.162
ATP	0	284
Gæld til hovedaktionær	3.921.753	4.156.712
Skyldige omkostninger	35.000	26.300
Selskabsskat	701.391	213.092
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	4.658.344	4.454.550
	<hr/>	<hr/>

4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsejendomme, bolig	49.568.500	976.345	245.000
Investeringsejendomme, blandet bolig og erhverv	2.500.000	150.000	0

Noter

5. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Aarslev Invest Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Til sikkerhed for prioritetsgæld samt for engagement med kreditinstitutter i alt t.kr. 33.648, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 39.035.

6. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 353

Finn Aarslev Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-744280202059
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:10:12
Underskrevet med NemID

Finn Aarslev Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-744280202059
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:10:12
Underskrevet med NemID

Finn Aarslev Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-744280202059
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:10:12
Underskrevet med NemID

Sille Konge Aarslev Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-384525442183
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:03:11
Underskrevet med NemID

Lauritz Konge Aarslev Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-059127244959
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 09:48:06
Underskrevet med NemID

Hans Christian Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-721060487167
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2022 kl.: 17:36:26
Underskrevet med NemID

Martin Just Nielsen - revisor

Som Revisor NEM ID
På vegne af Talkompagniet
RID: 68624606
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2022 kl.: 11:36:08
Underskrevet med NemID

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.