

DK1 EJENDOMME ApS

Gammel Køge Landevej 488

2650 Hvidovre

CVR-nr. 35 47 20 02

Årsrapport for 2021/22

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. januar 2023

Musa Dogan Kaplan
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	13
Balance pr. 30. juni 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for DK1 EJENDOMME 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 16. januar 2023

Direktion

Harun Kaplan
direktør

Bestyrelse

Dogan Kaplan
formand

Harun Kaplan
næstformand

Ilyas Cinar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DK1 EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK1 EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Søborg, den 16. januar 2023

RéVision+ Regnskab, Rådgivning og SKAT Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 38 91 47 66

Søren Loyola Bro Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34264

Selskabsoplysninger

Selskabet

DK1 EJENDOMME ApS
Gammel Køge Landevej 488
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 35 47 20 02

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 10. september 2013

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Hvidovre

Bestyrelse

Dogan Kaplan, formand
Harun Kaplan, næstformand
Ilyas Cinar

Direktion

Harun Kaplan, direktør

Revision

RéVision+ Regnskab, Rådgivning og SKAT Statsautoriseret Revisions-
anpartsselskab
Revisionsanpartsselskab
Vandtårnsvej 62a
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og investering i fast ejendom med heraf afledede aktiviteter og investering alt efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 4.583.072, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 32.237.549.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK1 EJENDOMME ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på en valuarvurdering eller en beregning udarbejdet af ledelsen. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændig-heder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger ved-rørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtel-se på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.066.132	1.208.913
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-8.163</u>	<u>-8.163</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.057.969	1.200.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.480.001</u>	<u>520.001</u>
Resultat før finansielle poster (EBIT)		6.537.970	1.720.751
Finansielle indtægter	1	169.464	26.098
Finansielle omkostninger	2	<u>-826.582</u>	<u>-629.976</u>
Resultat før skat		5.880.852	1.116.873
Skat af årets resultat	3	<u>-1.297.780</u>	<u>-273.283</u>
Årets resultat		<u>4.583.072</u>	<u>843.590</u>
Overført resultat		<u>4.583.072</u>	<u>843.590</u>
		<u>4.583.072</u>	<u>843.590</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Erhvervede patenter		754.683	762.846
Immaterielle anlægsaktiver	4	754.683	762.846
Investeringsejendomme	5	54.500.000	50.019.999
Materielle anlægsaktiver		54.500.000	50.019.999
Andre tilgodehavender	6	1.190.467	932.283
Finansielle anlægsaktiver		1.190.467	932.283
Anlægsaktiver i alt		56.445.150	51.715.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		311.852	315.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.233.046	2.747.824
Andre tilgodehavender		0	23.294
Periodeafgrænsningsposter		29.252	29.252
Tilgodehavender		12.574.150	3.115.966
Likvide beholdninger		87.049	14.133.284
Omsætningsaktiver i alt		12.661.199	17.249.250
Aktiver i alt		69.106.349	68.964.378

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		81.000	81.000
Overført resultat		<u>32.156.549</u>	<u>27.573.477</u>
Egenkapital	7	<u>32.237.549</u>	<u>27.654.477</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>6.236.199</u>	<u>5.174.237</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.236.199</u>	<u>5.174.237</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>27.365.640</u>	<u>28.608.458</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>27.365.640</u>	<u>28.608.458</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	943.168	641.542
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.630	4.776.009
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.491	18.728
Anden gæld		313.464	211.474
Deposita		<u>1.890.208</u>	<u>1.879.453</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.266.961</u>	<u>7.527.206</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.632.601</u>	<u>36.135.664</u>
Passiver i alt		<u>69.106.349</u>	<u>68.964.378</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	81.000	27.573.477	27.654.477
Årets resultat	0	4.583.072	4.583.072
Egenkapital 30. juni 2022	81.000	32.156.549	32.237.549

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	81.000	26.729.887	26.810.887
Årets resultat	0	843.590	843.590
Egenkapital 30. juni 2021	81.000	27.573.477	27.654.477

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	134.909	26.098
Kursreguleringer	<u>34.555</u>	<u>0</u>
	<u>169.464</u>	<u>26.098</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.624	36.821
Andre finansielle omkostninger	<u>795.958</u>	<u>593.155</u>
	<u>826.582</u>	<u>629.976</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	235.818	82.522
Årets udskudte skat	<u>1.061.962</u>	<u>190.761</u>
	<u>1.297.780</u>	<u>273.283</u>

Noter

4 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede pa- tenter
Kostpris 1. juli 2021	816.348
Kostpris 30. juni 2022	816.348
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	53.502
Årets afskrivninger	8.163
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	61.665
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	754.683

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021	29.498.398
Kostpris 30. juni 2022	29.498.398
Værdireguleringer 1. juli 2021	20.521.601
Årets værdireguleringer	4.480.001
Værdireguleringer 30. juni 2022	25.001.602
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	54.500.000

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Den indregnede dagsværdi beregnes som kapitaliseret indregningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Ejendom 1
Butikcenter beliggende i Ishøj

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Reguleringen af lejen sker med 3% årligt.

Normal indtjeningen er baseret på budgetter samt realiseret omsætning. Der er korrigeret for eventuel tomgang i normalindtjeningen.

Årlige vedligeholdelsesomkostninger udgør 0% af de nuværende lejeindtægter. Administrationsomkostninger udgør ca. 1%.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 7,85 %

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.415 t.kr

Ejendom 2
Beboelsesejendom beliggende i Taastrup

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Reguleringen af lejen sker med 3% årligt.

Normal indtjeningen er baseret på budgetter samt realiseret omsætning. Der er korrigeret for eventuel tomgang i normalindtjeningen.

Årlige vedligeholdelsesomkostninger udgør 16% af de nuværende lejeindtægter. Administrationsomkostninger udgør ca. 8%.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 4,1 %

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 6,2 mio. kr.

Ejendom 3
 Grund / plads beliggende i Hvidovre

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Reguleringen af lejen sker med 0% årligt.

Normal indtjeningen er baseret på budgetter samt realiseret omsætning. Der er korrigeret for eventuel tomgang i normalindtjeningen.

Årlige vedligeholdelsesomkostninger udgør 0% af de nuværende lejeindtægter.

Administrationsomkostninger udgør ca. 1%.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 4,65 %

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.436 t.kr.

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. juli 2021	1.013.999
Tilgang i årets løb	176.468
Kostpris 30. juni 2022	1.190.467
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	1.190.467

Noter

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	5.174.237	5.174.237
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.061.962</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022	<u>6.236.199</u>	<u>5.174.237</u>
Immaterielle anlægsaktiver	-13.566	-10.650
Materielle anlægsaktiver	<u>6.249.765</u>	<u>5.184.887</u>
	<u>6.236.199</u>	<u>5.174.237</u>
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	6.236.199	5.174.237
>5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat 30. juni 2022	<u>6.236.199</u>	<u>5.174.237</u>

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.250.000	27.365.640	943.168	23.592.967
	29.250.000	27.365.640	943.168	23.592.967

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet indgår i fællesregistrering af moms med øvrige koncernselskaber.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme med nom. t.kr. 21.000. Der er desuden afgiftspantebrev på en samlet værdi på 13.016 t.kr. og ejerpantebrev på 5.015 t.kr.

Selskabets ejendomme er indregnet i regnskabet med MDKK 54.500.