

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

SN-Invest ApS

**Baldursgade 24
6700 Esbjerg**

CVR-nr. 36 46 79 91

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/03 2023

Kim Steen Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

SN-Invest ApS
Baldursgade 24
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 36 46 79 91
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Hjemsted: Esbjerg

Bestyrelse

Kasper Steen Sønderby Nielsen
Henrik Steen Nielsen
Kim Steen Nielsen

Direktion

Kasper Steen Sønderby Nielsen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for SN-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. marts 2023

Direktion

Kasper Steen Sønderby Nielsen
direktør

Bestyrelse

Kasper Steen Sønderby Nielsen

Henrik Steen Nielsen

Kim Steen Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SN-Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SN-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Horsens, den 21. marts 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Kasper Rostgaard Munk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44061

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 336.874, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.172.681.

Resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN-Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af personaleomkostninger er ændret således, at posten alene omfatter lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring (ATP-bidrag, bidrag til arbejdsskade- og andre former for syge- og ulykkesforsikring samt bidrag til AER, barselsfond og lignende). Det betyder, at andre personaleomkostninger (firmabil/telefon, skattefrie godtgørelser, arbejdstøj, kursus/uddannelse, julefrokost/firmafester/medarbejderarrangementer) nu i stedet indgår under andre eksterne omkostninger. Ændringen medfører, at personaleomkostninger er reduceret med 17 t.kr. i 2022 samt 14 t.kr. i 2021, og andre eksterne omkostninger er øget tilsvarende.

Klassifikationen af langfristet anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under gæld til selskabsdeltagere og ledelsen. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 1.686 t.kr. i 2022 samt 2.057 t.kr. i 2021, og gæld til selskabsdeltagere og ledelsen er øget tilsvarende.

Klassifikationen af kortfristet anden gæld er således også ændret, så posten også omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Dette betyder at kortfristet anden gæld blive reduceret med 36 t.kr. som nu indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

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

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.807.219	3.091.947
Personaleomkostninger	1	<u>(517.109)</u>	<u>(654.393)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.290.110	2.437.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(824.809)</u>	<u>98.294</u>
Resultat før finansielle poster		1.465.301	2.535.848
Finansielle indtægter	2	148	550
Finansielle omkostninger	3	<u>(1.031.765)</u>	<u>(894.002)</u>
Resultat før skat		433.684	1.642.396
Skat af årets resultat	4	<u>(96.810)</u>	<u>(335.051)</u>
Årets resultat		<u>336.874</u>	<u>1.307.345</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	(610.704)
Overført resultat		<u>336.874</u>	<u>1.918.049</u>
		<u>336.874</u>	<u>1.307.345</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	76.043.056	73.248.694
Materielle anlægsaktiver		<u>76.043.056</u>	<u>73.248.694</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>76.043.056</u>	<u>73.248.694</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.203	0
Andre tilgodehavender		86.243	204
Periodeafgrænsningsposter		6.151	1.135
Tilgodehavender		<u>103.597</u>	<u>1.339</u>
Likvide beholdninger		<u>11.455</u>	<u>13.306</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>115.052</u>	<u>14.645</u>
Aktiver i alt		<u>76.158.108</u>	<u>73.263.339</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.122.681	7.785.807
Egenkapital		8.172.681	7.835.807
Hensættelse til udskudt skat		1.403.480	1.537.538
Hensatte forpligtelser i alt		1.403.480	1.537.538
Gæld til realkreditinstitutter		42.617.056	44.920.158
Andre kreditinstitutter		2.137.918	2.255.778
Selskabsdeltagere og ledelse		1.086.016	2.056.849
Deposita		819.293	855.703
Langfristede gældsforpligtelser	6	46.660.283	50.088.488
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.959.731	1.504.834
Kreditinstitutter		7.537.955	3.355.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser		525.946	667.898
Gæld til kapitalinteressere		900.000	900.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.823.076	7.214.418
Selskabsskat		159.868	127.944
Anden gæld		15.088	31.056
Kortfristede gældsforpligtelser		19.921.664	13.801.506
Gældsforpligtelser i alt		66.581.947	63.889.994
Passiver i alt		76.158.108	73.263.339
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	7.785.807	7.835.807
Årets resultat	0	336.874	336.874
Egenkapital 31. december 2022	50.000	8.122.681	8.172.681

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	459.101	589.473
Pensioner	51.192	58.104
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
	<u>517.109</u>	<u>654.393</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>148</u>	<u>550</u>
	<u>148</u>	<u>550</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	205.163	148.000
Andre finansielle omkostninger	826.602	746.002
	<u>1.031.765</u>	<u>894.002</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	230.868	242.946
Årets udskudte skat	(134.058)	92.105
	<u>96.810</u>	<u>335.051</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>66.795.390</u>
Kostpris 1. januar 2022		3.619.171
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>70.414.561</u>
Kostpris 31. december 2022		6.453.304
Værdireguleringer 1. januar 2022		(824.809)
Årets værdireguleringer		<u>5.628.495</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>76.043.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>76.043.056</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, der korrigeres for tomgang for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Herefter fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Boligejendommene består primært af syv udlejningsejendomme i Esbjerg C og Esbjerg V.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 344 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 436 t.kr., svarende til 1.008 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 93 t.kr. med en udlejningsprocent på 68%.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 3,75% - 5,75%, som er fastlagt under hensyntagende til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. afkastkravet på 3,75% - 5,75%, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Esbjerg.

Erhvervsejendommen består af tre kontorbygninger i Esbjerg V og Varde.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 492 t.kr., hvilket bygger på en årlig leje på 544 t.kr., svarende til 1.272 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 52 t.kr. og en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregning er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6,75% - 7,60%, som er fastlagt under hensyntagende til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. afkastkravet på 6,75% - 7,60%, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Esbjerg og Varde.

Selskabet har en boligejendom som er beliggende i Vanløse.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 276 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 378 t.kr., svarende til 4.846 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 87 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,50%, som er fastlagt under hensyntagende til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. afkastkravet på 5,50%, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Vanløse.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 3 - 21% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 1 - 12% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 0 - 9% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsaten fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde at værdien af investeringsejendommene reduceret med (6.372) t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.173 t.kr. til 1.801 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde at værdien af investeringsejendommene forøges med 7.655 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 8.173 t.kr. til 15.828 t.kr.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	83.698.000	76.043.000	69.671.000
Ændring i dagsværdi	7.655.000	0	(6.372.000)

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	46.098.992	44.854.787	2.237.731	33.876.422
Andre kreditinstitutter	2.381.778	2.259.918	122.000	1.649.918
Selskabsdeltagere og ledelse	2.256.849	1.686.016	600.000	0
Deposita	855.703	819.293	0	0
	51.593.322	49.620.014	2.959.731	35.526.340

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 47.115, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 72.664.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.657 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 40.410.

Selskabet har afgivet øvrige sikkerheder for i alt t.kr. 60.