

**Holbækvej 13A, St. Merløse ApS**  
Eli Christensens Vej 49-53, 7430 Ikast

**CVR-nr. 36 50 77 72**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

---

**Bruno Meldgaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Holbækvej 13A, St. Merløse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 31. marts 2022

### Direktion

Peter Kodbøl Jørgensen

Jens Nørskov

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Holbækvej 13A, St. Merløse ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holbækvej 13A, St. Merløse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Ikast, den 31. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Holbækvej 13A, St. Merløse ApS Eli Christensens Vej 49-53 7430 Ikast
	CVR-nr.: 36 50 77 72
	Stiftet: 3. februar 2015
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Kodbøl Jørgensen Jens Nørskov
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	JNPJ Ejendomsinvest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 313 t.kr. mod 298 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 230 t.kr. mod 197 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Holbækvej 13A, St. Merløse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for at give et mere retvisende billede af regnskabet ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme indregnes efter ny praksis til dagsværdi. Ændringen begrundes med, at der er tale om en erhvervsejendom, hvor det vurderes, at en beregnet dagsværdi giver en mere retvisende værdiansættelse af ejendommen fremfor kostprisen. Der er ikke tilpasset sammenligningstal, da det ikke skønnes at være mulig at beregne en valid dagsværdi med tilbagevirkende kraft.

Ovenstående ændringer har medført forbedring af egenkapitalen på 1.615 t.kr. pr. 31. december 2021 og resultatet i 2021 er forbedret med 21 t.kr. efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Holbækvej 13A, St. Merløse ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>313.364</b>	<b>298.360</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-27.415
<b>Driftsresultat</b>	<b>313.364</b>	<b>270.945</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-18.069	-18.056
<b>Resultat før skat</b>	<b>295.295</b>	<b>252.889</b>
1 Skat af årets resultat	-65.401	-56.166
<b>Årets resultat</b>	<b>229.894</b>	<b>196.723</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	0
Overføres til overført resultat	0	196.723
Disponeret fra overført resultat	-970.106	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>229.894</b>	<b>196.723</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	0	761.377
3	Investeringsejendomme	2.832.520	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.832.520</u>	<u>761.377</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.832.520</u></b>	<b><u>761.377</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.203.839	615.341
	Tilgodehavender i alt	<u>1.203.839</u>	<u>615.341</u>
	Likvide beholdninger	98.564	552.618
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.302.403</u></b>	<b><u>1.167.959</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.134.923</u></b>	<b><u>1.929.336</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	847.285	201.900
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.097.285</b>	<b>251.900</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	486.101	23.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>486.101</b>	<b>23.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.320.348	1.383.642
5 Deposita	30.000	0
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	30.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.350.348	1.413.642
Kortfristet del af langfristet gæld	78.463	92.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.500	7.000
Selskabsskat	58.652	50.666
Anden gæld	44.574	90.176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	201.189	240.094
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.551.537</b>	<b>1.653.736</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.134.923</b>	<b>1.929.336</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	5.177	330.000	385.177
Udloddet udbytte	0	0	-330.000	-330.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	196.723	0	196.723
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	201.900	0	251.900
Korrektion som følge af ændret praksis	0	2.071.142	0	2.071.142
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis	0	-455.651	0	-455.651
Årets overførte overskud eller underskud	0	-970.106	1.200.000	229.894
	<b>50.000</b>	<b>847.285</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.097.285</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	58.652	50.666
Årets regulering af udskudt skat	6.749	5.500
	<b>65.401</b>	<b>56.166</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	0	845.391
Tilgang i årets løb	0	38.707
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>884.098</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	-95.306
Årets afskrivninger	0	-27.415
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>-122.721</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>761.377</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Overførsler	884.098	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>884.098</b>	<b>0</b>
Overførsel primo	-122.721	0
Årets regulering til dagsværdi	2.071.143	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>1.948.422</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.832.520</b>	<b>0</b>



## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen består af en tøjbutik i St. Merløse, som er anskaffet i 2015. Ejendommen er fuldt udlejet. Lejemålet er uopsigelig for lejer indtil 1/7 2025.

Den årlige leje udgør 317 t.kr., og ejendommen har et bruttoareal på 1.664 kvm.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 10,0%.

Følsomhedsanalyse:

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 regulering af afkastkravet med +/-0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 133 t.kr. eller forøges med 148 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.097 t.kr. til 1.970 t.kr. eller blive forøget med 115 t.kr. fra de nuværende 2.074 t.kr. til 2.189 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.398.811	1.475.894
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-78.463</u>	<u>-92.252</u>
	<b><u>1.320.348</u></b>	<b><u>1.383.642</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.029.562</u>	<u>1.090.134</u>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	30.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	30.000	0
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	30.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	30.000
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december		2.832.520
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		1.615.491
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.423 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.833 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JNPJ Holding A/S, CVR-nr. 27664334, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for JNPJ Holding A/S, Ikast-Brande, cvr. nr. 27 66 43 34