

DK3 Ejendomme ApS

Gammel Køge Landevej 488

2650 Hvidovre

CVR-nr. 36 70 02 62

Årsrapport for 2020/21

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021	13
Balance pr. 30. juni 2021	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for DK3 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 13. december 2021

Direktion

Dogan Kaplan
Direktør

Bestyrelse

Ilyas Cinar

Harun Kaplan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DK3 Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 regnskabsbrugerne 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 13. december 2021

RéVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 91 47 66

Søren Loyola Bro Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34264

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK3 Ejendomme ApS Gammel Køge Landevej 488 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 36 70 02 62
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Stiftet: 30. marts 2015
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Hvidovre
Bestyrelse	Ilyas Cinar Harun Kaplan
Direktion	Dogan Kaplan, direktør
Revision	RéVision+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandtårnsvej 62a 2860 Søborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.076.265, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.565.976.

Der er sket reklassifikation i sammenligningstallen i balancen da sambeskatningsbidrag er modregnet i mellemregning med moderselskab. Selskabsskatten forfalder ved beregning. Der er desuden sket reklassifikation af deposita og forudbetalinger fra langfristede gældsforpligtigelser til kortfristede gældsforpligtigelser. Ændringen medføre at der overføres 787 t.kr. til kortfristede gældsforpligtigelser samt 118 t.kr. til modregning under tilgodehavende fra moderselskab.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK3 Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Reklassifikation af regnskabsposter

Der er sket reklassifikation i sammenligningstallen i balancen da sambeskatningsbidrag er modregnet i mellemregning med moderselskab. Selskabsskatten forfalder ved beregning. Der er desuden sket reklassifikation af deposita og forudbetalinger fra langfristede gældsforpligtigelser til kortfristede gældsforpligtigelser.

Ændringen medføre at der overføres 787 t.kr. til kortfristede gældsforpligtigelser samt 118 t.kr. til modregning under tilgodehavende fra moderselskab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætning

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 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme 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 regnskabs- mæssige 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		839.876	993.301
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.200.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		2.039.876	993.301
Finansielle indtægter	1	50.019	116.447
Finansielle omkostninger	2	<u>-642.996</u>	<u>-569.323</u>
Resultat før skat		1.446.899	540.425
Skat af årets resultat	3	<u>-370.634</u>	<u>145.112</u>
Årets resultat		<u>1.076.265</u>	<u>685.537</u>
Overført resultat		<u>1.076.265</u>	<u>685.537</u>
		<u>1.076.265</u>	<u>685.537</u>

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	39.900.000	38.700.000
Materielle anlægsaktiver		39.900.000	38.700.000
Anlægsaktiver i alt		39.900.000	38.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		214.341	189.307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.640.181	4.943.977
Andre tilgodehavender		106.606	45.669
Tilgodehavender		2.961.128	5.178.953
Likvide beholdninger		18.327.552	1.335
Omsætningsaktiver i alt		21.288.680	5.180.288
Aktiver i alt		61.188.680	43.880.288

Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>12.515.976</u>	<u>11.439.711</u>
Egenkapital	5	<u>12.565.976</u>	<u>11.489.711</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>32.864.596</u>	<u>14.927.502</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>32.864.596</u>	<u>14.927.502</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	635.404	308.102
Kreditinstitutter		0	3.485.224
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.405.749	10.098.983
Selskabsskat		0	169.422
Anden gæld		27.537	58.190
Deposita		<u>961.130</u>	<u>878.866</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.029.820</u>	<u>14.998.787</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.894.416</u>	<u>29.926.289</u>
Passiver i alt		<u>61.188.680</u>	<u>43.880.288</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	11.439.711	11.489.711
Årets resultat	0	1.076.265	1.076.265
Egenkapital 30. juni 2021	50.000	12.515.976	12.565.976

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	10.754.174	10.804.174
Årets resultat	0	685.537	685.537
Egenkapital 30. juni 2020	50.000	11.439.711	11.489.711

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	50.019	112.888
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>3.559</u>
	<u>50.019</u>	<u>116.447</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	104.674	269.407
Andre finansielle omkostninger	<u>538.322</u>	<u>299.916</u>
	<u>642.996</u>	<u>569.323</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	370.634	118.888
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-264.000</u>
	<u>370.634</u>	<u>-145.112</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2020	23.798.692
Overførsler i årets løb	3.700.000
Kostpris 30. juni 2021	27.498.692
Værdireguleringer 1. juli 2020	0
Årets værdireguleringer	2.500.000
Årets afskrivninger	9.901.308
Værdireguleringer 30. juni 2021	12.401.308
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	39.900.000

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er beliggende på midtsjælland og består af en boligudlejningsejendom samt et antal erhvervslejemål.

Den indregnede dagsværdi beregnes som kapitaliseret indregningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres 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. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Reguleringen af lejen sker med 3% årligt.

Årlige vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 6% af de nuværende lejeindtægter. Administrationsomkostninger udgør ca. 8%.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 4,59.

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 6.052 t.kr..

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2020	<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2021	<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>
	<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	2.728.288	2.464.288
>5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat 30. juni 2021	<u>2.728.288</u>	<u>2.464.288</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2020</u>	<u>30. juni 2021</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.927.502</u>	<u>33.500.000</u>	<u>635.404</u>	<u>20.332.980</u>
	<u>14.927.502</u>	<u>33.500.000</u>	<u>635.404</u>	<u>20.332.980</u>

8 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.

Noter

8 Eventualforpligtelser (fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendom med nom. TDKK 23.500.

Selskabets ejendom er indregnet i regnskabet med TDKK 39.900