

**Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S**  
Ribovej 7, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 37 60 96 92**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2022

---

Henrik Brink  
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	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S.

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.

Ringkøbing, den 18. marts 2022

### Direktion

Søren Søb Plougsgaard  
direktør

### Bestyrelse

Henrik Brink  
formand

Søren Søb Plougsgaard

Karsten Sandal

Per Green Andersen

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

---

### **Til aktionærerne i Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S 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.

Ringkøbing, den 18. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne23420

Aksel Bech  
registreret revisor  
mne2378

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S Ribovej 7 6950 Ringkøbing  CVR-nr.: 37 60 96 92 Stiftet: 1. april 2016 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 6. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Brink, formand Søren Søb Plougsgaard Karsten Sandal Per Green Andersen
<b>Direktion</b>	Søren Søb Plougsgaard, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat udgør 18.668.845 kr. mod 5.617.872 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ved indregning af investeringsejendomme anvender selskabet dagsværdi. Ejendommene er beliggende i Vestjylland.

Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på 8%. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Vestjylland.

### **Den forventede udvikling**

De kommende år forventes at fortsætte med uændrede aktiviteter. Der forventes et nogenlunde uændret resultat af primær drift i 2022.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, variable omkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Variable omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

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

### **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 m.v.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Inventar og driftsmidler	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.507.061</b>	<b>7.424.431</b>
1 Personaleomkostninger	-110.494	-75.241
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-115.596	-115.596
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.000.000	1.000.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>25.280.971</b>	<b>8.233.594</b>
Finansielle indtægter	0	39.985
Finansielle omkostninger	-1.343.832	-1.081.657
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.937.139</b>	<b>7.191.922</b>
Skat af årets resultat	-5.268.294	-1.574.050
<b>Årets resultat</b>	<b>18.668.845</b>	<b>5.617.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
Overføres til overført resultat	17.668.845	4.817.872
<b>Disponeret i alt</b>	<b>18.668.845</b>	<b>5.617.872</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Inventar og driftsmidler	738.126	853.722
3	Investeringsejendomme	125.715.634	93.101.325
	Materielle anlægsaktiver i alt	126.453.760	93.955.047
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>126.453.760</b>	<b>93.955.047</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.587.961	1.622.494
	Tilgodehavende selskabsskat	2.722	0
	Andre tilgodehavender	1.696.866	475.691
	Periodeafgrænsningsposter	155.208	152.499
	Tilgodehavender i alt	3.442.757	2.250.684
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.442.757</b>	<b>2.250.684</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>129.896.517</b>	<b>96.205.731</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
Note		2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
	Overført resultat	38.347.401	20.678.556
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.347.401</b>	<b>31.478.556</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	8.763.102	4.488.086
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.763.102</b>	<b>4.488.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gældsbreve	4.437.500	4.687.500
5	Gæld til pengeinstitut	37.712.500	40.162.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.150.000	44.850.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.700.000	2.587.500
	Gæld til pengeinstitut	20.559.222	8.286.741
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.309.134	353.386
	Selskabsskat	0	62.832
	Anden gæld	5.067.658	4.098.630
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.636.014	15.389.089
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>71.786.014</b>	<b>60.239.089</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>129.896.517</b>	<b>96.205.731</b>

### 6 Oplysninger om dagsværdi

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	15.860.684	600.000	26.460.684
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.817.872	800.000	5.617.872
Egenkapital 1. januar 2021	10.000.000	20.678.556	800.000	31.478.556
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	17.668.845	1.000.000	18.668.845
	<b>10.000.000</b>	<b>38.347.401</b>	<b>1.000.000</b>	<b>49.347.401</b>



## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	108.750	74.873
Andre omkostninger til social sikring	1.041	284
Personaleomkostninger i øvrigt	703	84
	<b>110.494</b>	<b>75.241</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2021	31/12 2020
<b>2. Inventar og driftsmidler</b>		
Kostpris primo	1.155.960	1.155.960
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.155.960</b>	<b>1.155.960</b>
Af- og nedskrivninger primo	-302.238	-186.642
Årets afskrivninger	-115.596	-115.596
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-417.834</b>	<b>-302.238</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>738.126</b>	<b>853.722</b>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	80.587.493	55.986.168
Tilgang i årets løb	16.614.309	24.601.325
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97.201.802</b>	<b>80.587.493</b>
Regulering til dagsværdi primo	12.513.832	11.513.832
Årets dagsværdiregulering	16.000.000	1.000.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>28.513.832</b>	<b>12.513.832</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>125.715.634</b>	<b>93.101.325</b>

## Noter

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Selskabet anvender, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investerings ejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkrav 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings ejendommene.

For ejendomme, der er erhvervet i 2020 og 2021, skønnes dagsværdien at være kostprisen.

Posten investerings ejendomme omfatter alene erhvervs ejendomme og ubebyggede industrigrunde i Vestjylland.

Afkastkravet på 8% er fastsat under hensyntagen hertil.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene.

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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 4.868 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
7	137.538	125.715	11.823
7½	131.233	125.715	5.518
8	125.715	125.715	0
8½	120.847	125.715	-4.868

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>4. Gældsbreve</b>		
Gældsbreve i alt	4.687.500	4.937.500
Heraf forfalder inden for 1 år	-250.000	-250.000
	<b>4.437.500</b>	<b>4.687.500</b>

Af den opførte gæld forfalder 3.437.500 kr. efter 5 år.

<b>5. Gæld til pengeinstitut</b>		
Gæld til pengeinstitut i alt	40.162.500	42.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.450.000	-2.337.500
	<b>37.712.500</b>	<b>40.162.500</b>

Af den opførte gæld forfalder 27.912.500 kr. efter 5 år.

<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo	125.715.634
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	16.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 20.570.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, der har en bogført værdi på 34.474.039 kr.

Gældsbrevsudstederne har afgivet tilbagetrædelseserklæring i forhold til bankgæld.