



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PROPER EJENDOMME APS**

**VISSINGSGADE 21, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juni 2022

---

Henny Have Thomsen

**CVR-NR. 37 81 90 69**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Proper Ejendomme ApS Vissingsgade 21 7100 Vejle
	CVR-nr.: 37 81 90 69 Stiftet: 20. juni 2016 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henny Have Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Proper Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juni 2022

Direktion:

---

Henny Have Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Proper Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Proper Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 2. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32054

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.056.975</b>	<b>472.776</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.721.878	1.009.054
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.778.853</b>	<b>1.481.830</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-550.516	-502.278
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.228.337</b>	<b>979.552</b>
Skat af årets resultat.....	1	-1.150.234	-215.501
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.078.103</b>	<b>764.051</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.078.103	764.051
<b>I ALT</b> .....		<b>4.078.103</b>	<b>764.051</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investerings-ejendomme.....		33.739.091	25.449.186
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>33.739.091</b>	<b>25.449.186</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.739.091</b>	<b>25.449.186</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		164.081	73.085
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	18.438
Periodeafgrænsningsposter.....		28.112	27.657
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>192.193</b>	<b>119.180</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>23.096</b>	<b>1.891.770</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>215.289</b>	<b>2.010.950</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.954.380</b>	<b>27.460.136</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		7.156.443	3.078.340
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.206.443</b>	<b>3.128.340</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.301.511	232.744
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.301.511</b>	<b>232.744</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.176.373	19.327.606
Depositum.....		583.084	548.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>19.759.457</b>	<b>19.875.806</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		150.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.026	16.164
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	107.003
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		81.467	0
Anden gæld.....		5.365.547	3.927.388
Periodeafgrænsningsposter.....		64.929	22.691
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.686.969</b>	<b>4.223.246</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.446.426</b>	<b>24.099.052</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.954.380</b>	<b>27.460.136</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	3.078.340	3.128.340
Forslag til resultatdisponering.....		4.078.103	4.078.103
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>7.156.443</b>	<b>7.206.443</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	81.467	-18.438	
Regulering af udskudt skat.....	1.068.767	233.939	
	<b>1.150.234</b>	<b>215.501</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021.....	24.440.131	
Tilgang.....	3.568.028	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>28.008.159</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	1.009.054	
Årets værdireguleringer.....	4.721.878	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>5.730.932</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>33.739.091</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig
Dagsværdi 31. december 2021.....	33.739.091
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	4.721.878

**Udlejningsejendomme**

Investeringsejendomme består af 4 boligejendomme i Vejle. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.862 tkr. samlet set for de 4 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.076 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 300 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,55 - 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	19.326.373	150.000	17.129.209	19.477.606	
Depositum.....	583.084	0	583.084	548.200	
	<b>19.909.457</b>	<b>150.000</b>	<b>17.712.293</b>	<b>20.025.806</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H Have Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.326 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 29.017 tkr.	<b>5</b>
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.	<b>6</b>
	<b>2021</b> <b>2020</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	<b>7</b>
	1                              1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Proper Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### **Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.