

Port husgade ApS

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 38 38 50 97

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023

Dirigent:

.....
Henning Lindholt

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Porthusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. juni 2023

Direktion:

.....
Henning Lindholt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Porthusgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Porthusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aalborg, den 12. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen
statsaut. revisor
mne23254

Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor
mne35422

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Porthusgade ApS
Adresse, postnr., by	Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	38 38 50 97
Stiftet	2. februar 2017
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henning Lindholt
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering, udlejning og drift af investeringsejendom til boligformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 28.144 t.kr. mod et overskud på 27.103 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 126.958 t.kr.

Resultat af drift før dagsværdireguleringer udgør et overskud på 11.082 t.kr. mod et overskud på 10.485 t.kr. sidste år.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 1.535 t.kr. af årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene mod en positiv påvirkning på 26.568 t.kr. sidste år.

Ledelsen har foretaget dagværdireguleringen på baggrund af forventningerne til resultat af udlejningsaktiviteten i 2023 samt udviklingen i afkastkrav indenfor boligudlejningsejendomme i Aalborg.

Årets resultat før skat er positivt påvirket med 29.503 t.kr. af årets kursgevinst ved omlægning af prioritetslån. Årets resultat før skat er således på niveau med sidste år.

Ledelsen anser på denne baggrund årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	11.939	11.234
3	Personaleomkostninger	-857	-749
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	11.082	10.485
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.535	26.568
	Resultat før finansielle poster	9.547	37.053
4	Finansielle indtægter	29.612	0
5	Finansielle omkostninger	-3.077	-2.305
	Resultat før skat	36.082	34.748
6	Skat af årets resultat	-7.938	-7.645
	Årets resultat	28.144	27.103
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000
	Overført resultat	28.144	25.103
		28.144	27.103

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	340.109	342.465
		<u>340.109</u>	<u>342.465</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>340.109</u>	<u>342.465</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18	27
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.220	0
	Periodeafgrænsningsposter	388	430
		<u>20.626</u>	<u>457</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.626</u>	<u>457</u>
	AKTIVER I ALT	<u>360.735</u>	<u>342.922</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200	200
	Overført resultat	126.758	98.614
	Foreslået udbytte	0	2.000
		<u>126.958</u>	<u>100.814</u>
	Egenkapital i alt	<u>126.958</u>	<u>100.814</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	21.341	20.876
		<u>21.341</u>	<u>20.876</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>21.341</u>	<u>20.876</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	197.728	208.165
		<u>197.728</u>	<u>208.165</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.238	3.146
	Gæld til banker	966	916
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	293	136
	Gæld til tilknyttede virksomheder	265	3.539
	Skyldig sambeskatningsbidrag	7.473	822
	Deposita	4.137	4.142
	Anden gæld	336	366
		<u>14.708</u>	<u>13.067</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>212.436</u>	<u>221.232</u>
	PASSIVER I ALT	<u>360.735</u>	<u>342.922</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Særlige poster
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 Sikkerhedsstillelser
12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200	98.614	2.000	100.814
Overført via resultatdisponering	0	28.144	0	28.144
Udloddet udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Egenkapital 31. december 2022	200	126.758	0	126.958

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Porthusgade ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og modtagelse af betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

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

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 acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige danske koncernvirksomheder. Den danske selskabskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model der tager udgangspunkt i et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav for hver investeringsejendom.

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af ejendommen under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Ved omlægning af lån indregnes kursreguleringer og låneomkostninger i resultatopgørelsen som finansielle poster, når lånebetingelserne for det nye lån er væsentligt forskellige fra det oprindelige lån. Såfremt der er tale om modifikation af det oprindelige lån amortiseres kursreguleringer og låneomkostninger ved omlægning over det nye låns løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

t.kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indtægter		
Kursgevinst ved omlægning af prioritetslån	29.503	0
	<u>29.503</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	29.503	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>29.503</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	832	705
Andre omkostninger til social sikring	25	44
	<u>857</u>	<u>749</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	109	0
Kursgevinst ved omlægning af prioritetslån	29.503	0
	<u>29.612</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8	189
Kurstab og låneomkostninger	316	9
Andre finansielle omkostninger	2.753	2.107
	<u>3.077</u>	<u>2.305</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.473	822
Årets regulering af udskudt skat	465	6.823
	<u>7.938</u>	<u>7.645</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		260.398
Tilgange		-821
Kostpris 31. december 2022		<u>259.577</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		82.067
Årets værdireguleringer		-1.535
Opskrivninger 31. december 2022		<u>80.532</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>340.109</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme af centralt beliggende beboelsesejendomme i Aalborg.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 3,60 %

Ledelsen har hævet afkastkravet op til 0,25 %point i forhold til sidste år med baggrund i den aktuelle markedssituation.

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør 2-3%. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendteprisændringer.

Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	365.491	340.109	318.025
Egenkapital	148.756	128.958	111.732
Resultat før skat	61.464	36.082	13.998

9 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	198.966	1.238	197.728	192.785
	198.966	1.238	197.728	192.785

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skovly Aalborg Holding A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 198.966 t.kr., er der afgivet pant i ejendommen beliggende Porthusgade 1. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til en samlet værdi på 340.109 t.kr.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Skovly Aalborg Holding A/S	Aalborg	cvr.dk

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Lindholt

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-15 12:21:16 UTC



Henning Lindholt

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-15 12:21:16 UTC



Hans B. Vistisen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980830427

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-15 12:25:16 UTC



Thomas Kallehauge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-16 08:36:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: WU6OF-NAIPH-0WCHX-P3WDQ-I5EEV-F0WTTW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>