

Skanderborgvej ApS
Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 17 94 23

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022.

Claus Kiilstofte Pihlmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Skanderborgvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. juni 2022

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard

Morten Jensen

Carsten Raundahl

Claus Kiilstofte Pihlmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Skanderborgvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborgvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendomme under opførsel. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Ikast, den 17. juni 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skanderborgvej ApS Nørre Allé 86, st. th 8000 Aarhus C
	Telefon: 40632937
	CVR-nr.: 39 17 94 23
	Stiftet: 12. december 2017
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carl Erik Skovgaard Morten Jensen Carsten Raundahl Claus Kiilstofte Pihlmann
Direktion	Claus Kiilstofte Pihlmann
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Vestergade 11, 8000 Aarhus C
Advokatforbindelse	DLA Piper, Advokatfirma

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførelse er pr. 31. december 2021 målt til 44.000.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand ligeledes er der indregnet investeringsejendomme under opførelse pr. 31. december 2021 målt til 12.500.000 kr. i datterselskabet. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser m.v. Målingen af selskabets investeringsejendomme under opførelse har i 2021 resulteret i dagsværdireguleringer på 11.221.296 kr. i selskabet samt 3.284.255 kr. i datterselskabet. Da investeringsejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførelse, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan, hvorfor forholdet fremhæves i påtegningen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanderborgvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeintægter samt eksterne omkostninger.

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme under opførsel

Investeringsejendomme under opførsel er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførslen af ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ændringer i dagsværdien af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model med et start afkastkrav fastsat af en ekstern valuar.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttet virksomhed men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Skanderborgvej ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	352.471	332.377
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.221.296	0
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.693.353	155.305
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.978	26.057
3 Andre finansielle indtægter	102	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-686.152	-607.202
Resultat før skat	13.608.048	-93.463
5 Skat af årets resultat	-2.734.088	54.622
Årets resultat	10.873.960	-38.841
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.693.353	155.305
Overføres til overført resultat	8.180.607	0
Disponeret fra overført resultat	0	-194.146
Disponeret i alt	10.873.960	-38.841

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme under opførsel	44.000.000	17.727.779
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.000.000</u>	<u>17.727.779</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.078.916	385.563
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.078.916</u>	<u>385.563</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.078.916</u>	<u>18.113.342</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.000	116.020
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.363.546	1.336.568
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	13.371
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	682
Andre tilgodehavender	163.601	151.076
Periodeafgrænsningsposter	8.455	8.109
Tilgodehavender i alt	<u>1.560.602</u>	<u>1.625.826</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.052.517</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.560.602</u>	<u>2.678.343</u>
Aktiver i alt	<u>48.639.518</u>	<u>20.791.685</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.913.308	219.955
Overført resultat	7.854.955	-325.652
Egenkapital i alt	10.868.263	-5.697
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.816.713	80.237
Hensatte forpligtelser i alt	2.816.713	80.237
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	4.333.339	3.455.729
Gæld til realkreditinstitutter	6.319.740	5.006.911
Gæld til pengeinstitutter	2.280.000	2.280.000
Anden gæld	772.812	0
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.705.891	10.742.640
8 Kortfristet del af langfristet gæld	296.069	235.298
Gæld til pengeinstitutter	5.035.012	3.317.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser	492	0
Anden gæld	15.917.078	6.421.973
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.248.651	9.974.505
Gældsforpligtelser i alt	34.954.542	20.717.145
Passiver i alt	48.639.518	20.791.685
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	64.650	-131.506	33.144
Resultatandel	0	155.305	-194.146	-38.841
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	219.955	-325.652	-5.697
Resultatandel	0	2.693.353	8.180.607	10.873.960
	100.000	2.913.308	7.854.955	10.868.263

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførelse er pr. 31. december 2021 målt til 44.000.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand ligeledes er der indregnet investeringsejendomme under opførelse pr. 31. december 2021 målt til 12.500.000 kr. i datterselskabet. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser m.v. Målingen af selskabets investeringsejendomme under opførelse har i 2021 resulteret i dagsværdireguleringer på 11.221.296 kr. i selskabet samt 3.284.255 kr. i datterselskabet. Da investeringsejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførelse, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan, hvorfor forholdet fremhæves i påtegningen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, Aarhus Projekt 1 ApS	26.978	26.057
	<u>26.978</u>	<u>26.057</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100	0
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	2	0
	<u>102</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	686.152	607.202
	<u>686.152</u>	<u>607.202</u>
5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	2.736.476	-54.622
Regulering af tidligere års skat	-2.388	0
	<u>2.734.088</u>	<u>-54.622</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Investeringsejendomme under opførsel		
Kostpris 1. januar 2021	17.727.779	17.686.679
Tilgang i årets løb	<u>15.050.925</u>	<u>41.100</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>32.778.704</u>	<u>17.727.779</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>11.221.296</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>11.221.296</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>44.000.000</u>	<u>17.727.779</u>

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

Ejendomme under opførsel er beliggende på Benstorffsvej samt Skanderborgvej i Aarhus. Ved opgørelsen af ejendommenes forventede værdi efter afslutning af byggeriet er der for ejendommene anvendt startafkastprocent på 4,10 %.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien er opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg.

Noter

	31/12 2021	31/12 2020		
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. januar 2021	165.608	165.608		
Kostpris 31. december 2021	165.608	165.608		
Opskrivninger 1. januar 2021	219.955	64.650		
Årets resultat	2.693.353	155.305		
Opskrivninger 31. december 2021	2.913.308	219.955		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.078.916	385.563		
Tilknyttet virksomhed:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Aarhus Projekt 1 ApS	Aarhus	100 %		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021	31/12 2021	31/12 2021	31/12 2021
Ansvarlig lånekapital	4.333.339	0	4.333.339	0
Gæld til realkreditinstitutter	6.615.809	296.069	6.319.740	5.136.497
Gæld til pengeinstitutter	2.280.000	0	2.280.000	2.280.000
Anden gæld	772.812	0	772.812	0
	14.001.960	296.069	13.705.891	7.416.497
9. Oplysninger om dagsværdi				Investerings-
				ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021				44.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				11.221.296
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.615 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 44.000 t.kr.				

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.688 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Herudover er der stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i kapitalandele i Aarhus Projekt 1 ApS.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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