

**Balling Ejendomme ApS**

**Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg**

---

**Årsrapport for**

**2021/22**

---

**CVR-nr. 39 38 26 52**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. oktober 2022.

---

**Andreas Balling Nissen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Balling Ejendomme 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. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. oktober 2022

### Direktion

Andreas Balling Nissen  
direktør

Rasmus Balling Nissen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Balling Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Balling Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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". 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.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 11. oktober 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Balling Ejendomme ApS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 39 38 26 52
	Stiftet: 28. februar 2018
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Andreas Balling Nissen, direktør Rasmus Balling Nissen, direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering og drift af fast ejendom samt enhver efter direktionens skøn dermed forbundet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 327 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 3,85 til 4,0% for investeringsejendomme beliggende i Aarhus og 6,5 til 6,75% for investeringsejendomme beliggende i Varde og Aabenraa, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.654 t.kr. mod 5.970 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.173 t.kr. mod 1.619 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende, men dog i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har i regnskabsåret fortsat ombygning af ejendommene i Aarhus, hvor antallet af lejemål øges betydeligt. Omkostningerne hertil har i regnskabsåret andraget 17.110 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Balling Ejendomme 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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 finansiell 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.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.653.719</b>	<b>5.969.630</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	13.107.040	-1.442.484
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>17.760.759</b>	<b>4.527.146</b>
Andre finansielle indtægter	83.833	70.650
4 Øvrige finansielle omkostninger	-4.802.016	-4.040.450
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.042.576</b>	<b>557.346</b>
5 Skat af årets resultat	-2.869.215	1.061.209
<b>Årets resultat</b>	<b>10.173.361</b>	<b>1.618.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	10.173.361	1.618.555
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.173.361</b>	<b>1.618.555</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	326.959.399	297.742.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>326.959.399</u>	<u>297.742.800</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>326.959.399</u></b>	<b><u>297.742.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	5.445	3.960
	Andre tilgodehavender	5.814.824	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.762</u>	<u>14.830</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.823.031</u>	<u>18.790</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>256.500</u>	<u>193.500</u>
	Værdipapirer i alt	<u>256.500</u>	<u>193.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.250.000</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.329.531</u></b>	<b><u>212.290</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>334.288.930</u></b>	<b><u>297.955.090</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	50.000	50.000
8	Reserve for sikringstransaktioner	26.077.324	-6.875.282
9	Overført resultat	104.498.165	108.075.368
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>130.625.489</u></b>	<b><u>101.250.086</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	21.753.175	13.468.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>21.753.175</u></b>	<b><u>13.468.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	121.019.899	124.313.689
	Gæld til pengeinstitutter	26.591.999	8.553.595
	Deposita	948.660	1.045.752
	Anden gæld	24.542.881	43.252.730
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>173.103.439</u>	<u>177.165.766</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	3.450.000	3.600.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.468.202	457.609
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.025.885	393.252
	Anden gæld	665.805	1.508.063
	Periodeafgrænsningsposter	196.935	112.314
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.806.827</u>	<u>6.071.238</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>181.910.266</u></b>	<b><u>183.237.004</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>334.288.930</u></b>	<b><u>297.955.090</u></b>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
2	Oplysninger om dagsværdi		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 327 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 3,85 til 4,0% for investeringsejendomme beliggende i Aarhus og 6,5 til 6,75% for investeringsejendomme beliggende i Varde og Aabenraa, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi ultimo	326.959.399	256.500	5.239.670
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	13.107.040	63.000	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	24.618.002
		2021/22	2020/21
<b>3. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Værdiregulering af investeringsejendomme		13.107.040	-1.442.484
		<b>13.107.040</b>	<b>-1.442.484</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger		4.802.016	4.040.450
		<b>4.802.016</b>	<b>4.040.450</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>			
Årets regulering af udskudt skat		2.869.215	122.758
Regulering af tidligere års skat		0	-1.183.967
		<b>2.869.215</b>	<b>-1.061.209</b>



## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	240.954.154	235.620.839
Tilgang i årets løb	17.109.559	5.333.315
Afgang i årets løb	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>257.063.713</u></b>	<b><u>240.954.154</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	56.788.646	58.231.131
Årets regulering til dagsværdi	<u>13.107.040</u>	<u>-1.442.485</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>69.895.686</u></b>	<b><u>56.788.646</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>326.959.399</u></b>	<b><u>297.742.800</u></b>

Investeringsejendommene består af 5 ejendomme som benyttes til privat beboelse og erhvervsmæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Aarhus, Varde og Aabenraa.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investeringsejendomme beliggende i Aarhus	3,85-4,0
Investeringsejendomme beliggende i Varde og Aabenraa	6,5-6,75

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.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 65.694 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 130.625 t.kr. til 79.384 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 110.540 t.kr. Egenkapitalen vil dermed forhøjes fra de nuværende 130.625 t.kr. til 216.846 t.kr.

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>8. Reserve for sikringstransaktioner</b>		
Reserve for sikringstransaktioner primo	-6.875.282	-15.933.745
Regulering tidligere års reserve	13.750.564	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	24.618.002	7.119.281
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	-5.415.960	1.939.182
	<u>26.077.324</u>	<u>-6.875.282</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	108.075.368	106.456.813
Regulering tidligere års reserve	-13.750.564	0
Årets overførte overskud eller underskud	10.173.361	1.618.555
	<u>104.498.165</u>	<u>108.075.368</u>

## Noter

---

### 10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	124.469.899	3.450.000	121.019.899	103.212.000
Gæld til pengeinstitutter	26.591.999	0	26.591.999	0
Deposita	948.660	0	948.660	0
Anden gæld	24.542.881	0	24.542.881	0
	<u>176.553.439</u>	<u>3.450.000</u>	<u>173.103.439</u>	<u>103.212.000</u>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 124.470 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 326.959 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 28.060 t.kr., har selskabet deponeret skadesløsbrev på i alt 39.000 t.kr. med pant i ejendom matr. nr. 260 Århus Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. april 2022 udgør 244.312 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 64.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 28.060 t.k.r. Ejerpantebrevene giver pant i ejendom matr. nr. 260 Århus Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. april 2022 udgør 244.312 t.kr.

Selskabet har stillet betalingsgarantier overfor leverandører på i alt 4.628 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 28.060 t.kr., er der afgivet transporterklæring i Totalentreprisegaranti samt provenu fra RD-lån på 31.852 t.kr.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Andreas Balling Nissen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-637486088543  
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2022 kl.: 16:38:28  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Balling Nissen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-369668686515  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 21:12:58  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Boeck Eisgart

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255077064666  
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2022 kl.: 07:44:22  
Underskrevet med NemID

## Andreas Balling Nissen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-637486088543  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2022 kl.: 09:05:40  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: feee77zwjgS248549885

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).