



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk  
CVR nr. 29 69 56 36  
*FSR - danske revisorer*

## **realestAID ApS**

**Kometvej 10  
6230 Rødekro**

**CVR-nr. 40 60 50 45**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. marts 2022

---

Morten Ahlmann Callesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for realestAID 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, den 18. marts 2022

### **Direktion**

Morten Ahlmann Callesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i realestAID ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for realestAID ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Aabenraa, den 18. marts 2022

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

realestAID ApS  
Kometvej 10  
6230 Rødekro

CVR-nr.: 40 60 50 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aabenraa

### Direktion

Morten Ahlmann Callesen

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 987.415, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 20.839.270.

### Investeringer

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 56.340.535 pr. 31. december 2021.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, sammenlignelige handler, samt vurdering af sagkyndig ejendomsmægler.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 4,5 - 6,5 p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold:

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering:

Ændring i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling:

Udvikling af ejendomme er handling, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedring, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for realestAID ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme med fradrag af ejendomskostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedisleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
- =nettoresultat(sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- =kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5)/ 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi 8) = Dagsværdi = (nettoresultat/ (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6)
- korrektioner (7).



## Anvendt regnskabspraksis

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 92 - 100%.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) Dagsværdi

Dagværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget på andre anlæg er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### 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 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.641.645</b>	<b>1.687.050</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-31.214</u>	<u>-10.238</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.610.431</b>	<b>1.676.812</b>
Finansielle indtægter	1	32.101	1.755
Finansielle omkostninger	2	<u>-376.657</u>	<u>-363.899</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.265.875</b>	<b>1.314.668</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-278.460</u>	<u>-289.209</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>987.415</u></b>	<b><u>1.025.459</u></b>
Overført resultat		<u>987.415</u>	<u>1.025.459</u>
		<b><u>987.415</u></b>	<b><u>1.025.459</u></b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		56.340.535	56.340.535
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>27.921</u>	<u>59.135</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>56.368.456</b></u>	<u><b>56.399.670</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>56.368.456</b></u>	<u><b>56.399.670</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.398.784	597.117
Andre tilgodehavender		0	66.519
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>219.681</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.398.784</b></u>	<u><b>883.317</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>792.616</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.398.784</b></u>	<u><b>1.675.933</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>59.767.240</b></u></u>	<u><u><b>58.075.603</b></u></u>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	40.000
Overført resultat		<u>20.789.270</u>	<u>1.149.767</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>20.839.270</u></b>	<b><u>1.189.767</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>134.600</u>	<u>70.200</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>134.600</u></b>	<b><u>70.200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.547.040	31.954.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18.790.088
Anden gæld		4.629.690	4.507.560
Deposita		<u>817.419</u>	<u>778.674</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>36.994.149</u></b>	<b><u>56.031.287</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	411.727	412.212
Kreditinstitutter		925.599	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.447	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.302	21.306
Selskabsskat		214.060	219.670
Anden gæld		<u>165.086</u>	<u>131.161</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.799.221</u></b>	<b><u>784.349</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>38.793.370</u></b>	<b><u>56.815.636</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>59.767.240</u></b>	<b><u>58.075.603</u></b>

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	1.149.767	1.189.767
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	18.652.088	18.662.088
Årets resultat	0	987.415	987.415
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>20.789.270</b>	<b>20.839.270</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.101	1.755
	<b>32.101</b>	<b>1.755</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	123.336
Andre finansielle omkostninger	376.657	240.563
	<b>376.657</b>	<b>363.899</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	214.060	219.670
Årets udskudte skat	64.400	69.539
	<b>278.460</b>	<b>289.209</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	56.340.535	70.762
Kostpris 31. december 2021	56.340.535	70.762
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	11.627
Årets afskrivninger	0	31.214
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	42.841
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>56.340.535</b>	<b>27.921</b>



## Noter

### 1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015. En ejendoms dagværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

### 2. Fastsættelse af ejendommene afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsf forhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 4,5-6,5 % p.a.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.367.177	31.958.767	411.727	30.012.477
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.790.088	0	0	0
Anden gæld	4.507.560	4.629.690	0	0
Deposita	778.674	817.419	0	0
	<b>56.443.499</b>	<b>37.405.876</b>	<b>411.727</b>	<b>30.012.477</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MCI Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 32.700.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 56.340.535.

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.

## Morten Ahlmann Callesen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-714415896381  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2022 kl.: 09:43:34  
Underskrevet med NemID

## Lars Duisberg Jørgensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 80046972  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2022 kl.: 09:44:20  
Underskrevet med NemID

## Morten Ahlmann Callesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-714415896381  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2022 kl.: 10:48:27  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 4b9020tnYgy247301582