



**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*

## Til Erhvervsstyrelsen

### **HB Aabenraa A/S**

Styrtom Skovvej 12  
6200 Aabenraa

CVR nr. 40 72 80 15

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar - 31. december 2022**  
**(48. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26 / 6 2023

---

Søren Fallesen Ravn

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

### *Inhaltsverzeichnis*

	<b>Side</b> <b>Seite</b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Vermerke</b>	
Ledespåtegning	2
<i>Erklärung der Geschäftsleitung</i>	
Den uafhængige revisors erklæring	3-5
<i>Prüfungsvermerk des unabhängigen Prüfers</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Bericht der Geschäftsführung</b>	
Selskabsoplysninger	6
<i>Firmeninformation</i>	
Ledelsens årsberetning	7
<i>Jahresbilanz der Geschäftsleitung</i>	
<b>Årsregnskab</b>	
<b>Jahresabschluss</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-16
<i>Bewertungs- und Ausweisprinzipien</i>	
Resultatopgørelse	17-18
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	19-21
<i>Bilanz</i>	
Noter til årsrapport	22-26
<i>Anhang zum Jahresabschluss</i>	

Den tyske del af dette parallelle dokument på dansk og tysk er en uofficiel oversættelse af den oprindelige danske tekst. I tilfælde af tvister eller misforståelser som følge af tolkningen af oversættelsen, skal den danske sprogversion være gældende.

*Der deutsche Teil dieses parallelen Dokuments in Dänisch und Deutsch ist eine inoffizielle Übersetzung des dänischen Originaltexts. Bei Zweifel oder Missverständnissen infolge der Auslegung der Übersetzung ist die dänische Version anzuwenden.*

## Ledespåtegning

### Erklärung der Geschäftsleitung

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 for HB Aabenraa A/S, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben den Jahresabschluss und die Jahresbilanz für das Geschäftsjahr 2022 für die HB Aabenraa A/S behandelt und genehmigt.*

*Die Jahresbilanz ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt worden.*

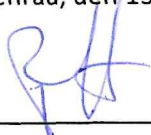
*Die Jahresbilanz ermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Ergebnisses 1. Januar - 31. Dezember 2022.*

*Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.*

*Die Jahresbilanz wird zur Genehmigung in der Hauptversammlung empfohlen.*

### Direktion (Geschäftsleitung)

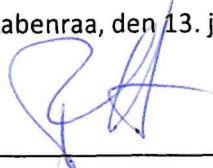
Aabenraa, den 13. juni 2023



Per Horup

### Bestyrelse (Aufsichtsrat)

Aabenraa, den 13. juni 2023



Per Horup



Peer Rysgaard



Andy Andersen



Lars Lyngsdal Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i HB Aabenraa A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HB Aabenraa A/S, Aabenraa for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for HB Aabenraa A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 til 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standard Board for Accounts' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere 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 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.

## 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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aabenraa, den 13. juni 2023

**Revisionscentret Aabenraa**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

MNE nr.: mne689

## Selskabsoplysninger

### *Unternehmensinformationen*

<b>Selskabet</b> <i>Gesellschaft</i>	HB Aabenraa A/S Styrtom Skovvej 12 6200 Aabenraa  CVR nr. 40 72 80 15
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 <i>Geschäftsjahr</i>
	Hjemsted: Aabenraa Kommune <i>Sitz der Gesellschaft</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Aufsichtsrat</i>	Per Horup Peer Rysgaard Andy Andersen Lars Lyngsdal Sørensen
<b>Direktion</b> <i>Geschäftsleitung</i>	Per Horup
<b>Revisor</b> <i>Wirtschaftsprüfer</i>	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### *Jahresbericht der Geschäftsleitung*

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme, samt at fungere som holdingselskab for datterselskaber.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 11.516.087, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 156.978.595.

Årets resultat af egen virksomhed er som forventet og driften af datterselskaberne er forløbet som forventet.

#### **Hauptgeschäftstätigkeit**

*Die Aktivität der Gesellschaft ist Investition in und Vermietung von Immobilien, sowie die Funktion als Holdinggesellschaft für die Tochtergesellschaften zu seien.*

#### **Entwicklung im Geschäftsjahr**

*Der Jahresabschluss für 2021 weist einen Gewinn von DKK. 11.516.087 und Eigenkapital am 31. Dezember 2022 von DKK 156.978.595.*

*Der Betrieb der eigenen Immobilien sowie der Tochtergesellschaften ist den Erwartungen gemäß verlaufen.*



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HB Aabenraa A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter, med fradrag af ejendomsomkostninger, andre driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab salg af materielle anlægsaktiver, salg af administrationsydelser, samt andre indtægter og udgifter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser på operationel leasing indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Den samlede forpligtelse er oplyst under eventualposter mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts-år, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

## Anvendt regnskabspraksis

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 anslået markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
 . = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
 . = kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionsaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionsaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 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 faktisk 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) Refusionsaldi

Refusionsaldi 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 reoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

### 8) Dagsværdien

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

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra datterselskaber, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HB Aabenraa A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Gældsbreve måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

HB Aabenraa A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationsværdi.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## **Bilanzierung- und Bewertungsmethoden**

*Der Jahresabschluss ist gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse für Klasse B Unternehmen aufgestellt worden.*

*Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.*

*Gemäß Jahresrechnungslegungsgesetzes § 110 hat die Geschäftsleitung gewählt, einen Jahresabschluss des Konzerns nicht zu erstellen.*

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Mieterträge**

*Mieterträge, die Mieterträge von Wohnungs- und Bürosvermietung umfassen, werden laufend in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen und zum Ende des Jahresabschlusses periodisiert. Der Nettoumsatz wird ohne Umsatzsteuer aufgenommen und mit Abzug von gelieferter Wärme, Wasser und anderen Beiträgen, in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.*

### **Immobilienkosten**

*Immobilienkosten umfassen Kosten für Reparatur und Instandhaltung sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen und andere Kosten, die von den Mietern nicht zu zahlen sind.*

### **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

*Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen beinhalten Elemente von sekundärer Natur relativ zum Hauptgeschäft des Unternehmens, einschließlich der Gewinne aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.*

### **Personalkosten**

*Personalkosten umfasst Gehalt, Pension und andere Kosten für Angestellte und Geschäftsleitung.*

### **Administrationskosten**

*Administrationskosten umfassen Kosten zur Administration.*

### **Wertanpassung von Immobilienanlagen**

*Wertanpassungen von Immobilienanlagen beinhalten die jährliche Veränderung des Tageswerts von Immobilienanlagen.*

### **Leasing**

*Alle Leasingverträge sind operatives Leasing. Zahlungen für operatives Leasing werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht. Die Gesamtverpflichtung ist unter Eventualposten etc. ausgewiesen.*

### **Finanziellen Posten**

*Finanzielle Erträge und Kosten sind in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Beträgen aufgenommen, die dem Jahresabschluss gehört. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und Kosten, realisierten und nicht realisierten Kursgewinne und Verluste der Realkredite, Schulden und Transaktionen in Fremdwährung, Kosten bei Kredit Umlegung/Aufnahme, sowie Zulagen und Erstattungen im Rahmen der a' Konto Steuerordnung.*

### **Erträge aus Beteiligungen an Tochterunternehmen**

*Der anteilige Nachsteuergewinn der einzelnen Tochtergesellschaften wird nach vollständiger Eliminierung des internen Gewinns/Verlusts in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft erfasst.*

### **Steuern vom Jahresergebnis**

*Die voraussichtlichen Steuern vom steuerpflichtigen Einkommen der Geschäftsperiode sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand zu verbuchen. Gleichzeitig sind die Veränderungen bei der Rückstellung für latente Steuern als Ertrag oder Aufwand zu verbuchen. Die Gesellschaft wird mit Ihren 100 % kontrollierten dänischen Tochterunternehmen im Wege der Gesamtveranlagung besteuert.*

## **Bilanz**

### **Immobilienanlagen**

*Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zum Selbstkostenpreis angegeben. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Immobilien zum Tageswert bewertet. Wertanpassungen fließen in die Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung der Immobilienanlagen".*

*Jedes Gebäude wird Jährlich individuell bewertet auf Grundlage einer Rentabilitätskalkulation. Diese Kalkulation nimmt ihren Ausgang im Budget für das kommende Jahr, mit Rücksichtnahme auf eventuelle Sonderkosten oder Sondereinnahmen, die nicht wiederkehrend sind.*

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Rentabilitätskalkulation sieht folgendermaßen aus:

- 1) Jährlicher Mietertrag
- 2) +/- eventuelle Regulierungen der Miete zum Marktwert
- 3) - Aufwendungen (z.B. Versicherungen, Instandhaltung usw.)
- 4) - Verwaltungskosten  
= Nettoertrag (Summe 1 bis 4)
- 5) / Rendite
- 6) + Kautions- und Vorauszahlungen
- 7) - Regulierungen zum Tageswert
- 8) = Tageswert =  $(\text{Nettoertrag} / (\text{Rendite}/100)) + \text{Kautions- und Vorauszahlungen} - \text{Regulierungen}$

### 1) Jährlicher Mietertrag

Budgetierte Erträge für 2023 liegen zum Grund. Für unbesetztes Areal wird eine vorsichtige Schätzung des Marktwertes verwendet.

### 2) Regulierungen der Miete zum Marktwert

Bei Immobilien wo die Gesellschaft estimiert, dass der momentane Mietertrag höher ist als der Marktpreis der bei neue Vermietung zu erreichen wäre, werden Regulierungen vorgenommen um den Wert auf Grund des Marktwertes zu berechnen.

### 3) Aufwendungen

Aufwenden für den Betrieb des Gebäudes, z.B. Versicherungen, Instandhaltung usw.

### 4) Verwaltungskosten

Aufwand für die Administration, die erfahrungsgemäß den realisierten Kosten entsprechen.

### 5) Rendite

Die Rendite wird jedes Jahr von der Geschäftsleitung festgestellt, teils auf Grund der Entwicklung der Marktbedingungen und teils eventuelle Änderungen der Verhältnisse der einzelnen Immobilien.

### 6) Kautions- und Vorauszahlungen

Verbuchte Salden der Kautionen und Vorauszahlungen von Miete.

### 7) Regulierungen zum Tageswert

Es können Regulierungen zum berechnete Tageswert vorkommen, in Form von Reservierungen (Abzug) für grössere Sanierungen oder von Mieteinnahmen, bis zum Zeitraum der Wiedervermittlung der Mitflächen.

### 8) Tageswert

Der Tageswert wird somit auf Grund des Normalisierten Ertrages vor Zinsen und die für die individuelle Immobilie festgelegte Rendite berechnet. Dazu kommen Kautions- und Vorauszahlungen. Hiermit entsteht der berechnete Tageswert der Immobilie.

Die verwendeten Schätzungen basieren auf Informationen und Annahmen, die das Management für angemässen hält, aber die von Natur aus unsicher und unvorhersehbar sind. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände wird wahrscheinlich von den in den Berechnungen angenommenen abweichen.

### **Anteile an verbundenen Unternehmen (Muttergesellschaft)**

Anteile an verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz zum anteiligen inneren Wert nach Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Muttergesellschaft ausgewiesen.

Verbundene Unternehmen mit negativem innerem Wert werden mit null Kronen bewertet und eine eventuelle Forderung an diesen Unternehmen wird, wenn diese als uneinbringlich angesehen wird, mit dem Anteil der Muttergesellschaft am negativen inneren Wert abgeschrieben. Sollte der negative innere Wert die Forderung überstiegen, wird der Restbetrag bei einer rechtlichen oder realen Verpflichtung der Muttergesellschaft zur Deckung des Bilanzfehlbetrages des verbundenen Unternehmens als Rückstellung ausgewiesen.



## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Andere Wertpapiere und Kapitalanteile**

Schuldverschreibungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **Forderungen**

Forderungen werden mit dem amortisierten Kostpreis, abzüglich etwaiger Wertberichtigungen wegen voraussichtlichen Forderungsausfalls je nach Einschätzung der einzelnen Forderung ausgewiesen.

### **Periodisierte Posten**

Periodisierte Posten unter Aktiva bzw. Passiva mitgerechnet umfassen erlegte Kosten, oder erhaltene Erträge betr. des nachfolgenden Geschäftsjahres.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und latente Steuern**

Aktuelle Steuerverbindlichkeiten und Steuerforderungen werden berechnet und in der Bilanz erfasst. Die zu zahlenden Steuern der Tochterunternehmen, die nach den Regeln für Gesamtveranlagung besteuert werden, werden direkt auf das respektive Verrechnungskonto des Tochterunternehmens verbucht.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuervorschriften und Steuersätze bemessen, die zum Bilanzstichtag gelten, wenn die latente Steuer voraussichtlich als laufende Steuer anfallen wird. Veränderungen der latenten Steuern aufgrund von Änderungen der Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden mit den erhaltenen Erlösen nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten passiviert. In den Folgeperioden werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechend dem aktivierten Wert unter Verwendung des Effektivzinssatzes, bewertet, so dass die Differenz zwischen den Erlösen und dem Nominalwert über die Kreditlaufzeit in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Hypothekenschulden werden somit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was für Barkredite der Restschuld des Kredits entspricht.

Sonstige Verbindlichkeiten, einschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, verbundenen Unternehmen und sonstigen Schulden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe des Nennwerts bewertet.

### **Fremdwährungsposten**

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs am Transaktionstag gebucht.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung sind in der Bilanz gemäß dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

Wechselkursregulierungen fließen in den Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" der Gewinn- und Verlustrechnung ein.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

### Gewinn- und Verlustrechnung 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
	Anhang	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.485.390</b>	<b>4.372.935</b>
<b>Bruttoertrag</b>			
Personaleomkostninger	1	-3.315.953	-3.275.777
Personalaufwand			
Andre driftsomkostninger		-557	-21.052
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.168.880</b>	<b>1.076.106</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.091.853	26.496.458
Erträge aus Kapitalbeteiligungen in verbundene Unternehmen			
Andre finansielle indtægter	2	2.043.932	2.316.870
Zinsen und ähnliche Erträge			
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.001.872	-747.856
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Værdiregulering af investeringsejendomme	4 & 5	-100.000	100.000
Wertberichtigung der Immobilienanlagen			
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.202.793</b>	<b>29.241.578</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			
Skat af årets resultat	6	-686.706	-603.959
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
<b>Årets resultat</b>		<b>11.516.087</b>	<b>28.637.619</b>
<b>Jahresergebnis</b>			

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

### Gewinn- und Verlustrechnung 1. januar - 31. december 2022

	Note <u>Anhang</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <b>Vorschlag zur Gewinnverwendung</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen <i>Ausschüttung des Jahres</i>		2.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode <i>Rücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochtergesellschaften</i>		12.370.835	23.436.182
Overført resultat <i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>		-2.854.748	-14.798.563
<b>Resultatdisponering i alt</b> <b>Verwendung insgesamt</b>		<u><u>11.516.087</u></u>	<u><u>28.637.619</u></u>

## Balance 31. december 2022

### Bilanz 31. december 2022

	Note <i>Anhang</i>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Aktiva</i>			
Investeringsejendomme <i>Anlageimmobilien zum Tageswert gesamt</i>	5	75.100.000	75.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b><i>Sachanlagevermögen gesamt</i></b>		<b>75.100.000</b>	<b>75.200.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Kapitalanteile an Tochterunternehmen</i>		56.125.885	49.393.957
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Andere Wertpapiere und Kapitalanteile</i>		2.400.000	2.400.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> <b><i>Finanzanlagevermögen gesamt</i></b>		<b>58.525.885</b>	<b>51.793.957</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b><i>Anlagevermögen gesamt</i></b>		<b>133.625.885</b>	<b>126.993.957</b>
Tilgodehavender fra tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		121.943	96.301
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>		132.583.812	112.392.216
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		1.454.975	290.000
Periodeafgrænsningsposter <i>Sonstige Forderungen</i>		71.667	0
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b><i>Forderungen gesamt</i></b>		<b>134.232.397</b>	<b>112.778.517</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b> <b><i>Liquide Mittel gesamt</i></b>		<b>1.439.844</b>	<b>1.505.862</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b><i>Umlaufvermögen gesamt</i></b>		<b>135.672.241</b>	<b>114.284.379</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b><i>Aktiva gesamt</i></b>		<b>269.298.126</b>	<b>241.278.336</b>

## Balance 31. december 2022

### Bilanz 31. december 2022

	Note <u>Anhang</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Passiva</i>			
Virksomhedskapital <i>Aktienkapital</i>		500.000	500.000
Reserver for nettoopskrivning på kapitalandele <i>Gewinnrücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochterunternehmen</i>		51.663.124	39.292.289
Overført overskud eller underskud <i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>		102.815.471	105.412.191
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Ausschüttung des Jahres</i>		2.000.000	20.000.000
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Eigenkapital gesamt</i>		<b><u>156.978.595</u></b>	<b><u>165.204.480</u></b>
Hensættelser til udskudt skat <i>Steuerrückstellungen</i>	6	7.925.535	7.861.537
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Rückstellungen gesamt</i>		<b><u>7.925.535</u></b>	<b><u>7.861.537</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Hypotheken</i>		46.800.558	48.247.370
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	7	<b><u>46.800.558</u></b>	<b><u>48.247.370</u></b>

## Balance 31. december 2022

### Bilanz 31. december 2022

	Note	2022	2021
	<i>Anhang</i>	kr.	kr.
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	1.531.981	2.086.000
Kreditinstitutter <i>Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten</i>		25.937.230	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen</i>		1.377.625	22.073
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Vorrauszahlungen</i>		61.423	52.719
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichk. gegenüber verbund. Unternehmen</i>		22.990.073	16.072.037
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring <i>Sonstige Verbindlichkeiten und Sozialversicherungsbeiträge</i>		5.695.106	1.732.120
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>		<b>57.593.438</b>	<b>19.964.949</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>		<b>104.393.996</b>	<b>68.212.319</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Passiva gesamt</i>		<b>269.298.126</b>	<b>241.278.336</b>
Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Eventualposten, Verpfändungen, Bürgschaften und Sicherheitsleistungen</i>	8		

## Noter

### Anhang

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
<i>Personalaufwand</i>		
Lønninger medarbejdere og direktion	2.902.424	2.867.970
<i>Löhne und Gehälter</i>		
Pensionsordning	354.269	350.168
<i>Renteneinzahlungen</i>		
Andre udgifter til social sikring	59.260	57.639
<i>Sonstige Sozialsicherungskosten</i>		
	<b>3.315.953</b>	<b>3.275.777</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	5	5
<i>Durchschnittliche Anzahl von Mitarbeitern</i>		
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt	80.419	35.129
<i>Sonstige Zinseinnahmen</i>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.963.513	2.281.741
<i>Zinseinnahmen Beteiligungsgesellschaften</i>		
	<b>2.043.932</b>	<b>2.316.870</b>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	213.358	451.356
<i>Zinskosten Beteiligungsgesellschaften</i>		
Kursregulering eurolån	431	20.281
<i>Kursregulering Euro</i>		
Andre renteomkostninger	788.083	276.219
<i>Sonstige Zinskosten</i>		
	<b>1.001.872</b>	<b>747.856</b>
<b>4 Oplysning om dagsværdi</b>		
<i>Angaben zum Tageswert</i>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
<i>Immobilien</i>		
Dagsværdi af aktiv der måles til dagsværdi, primo	75.200.000	75.100.000
<i>Tageswert von Vermögenswerten, Beginn</i>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-100.000	100.000
<i>In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Änderungen des Tageswertes</i>		
Dagsværdi af aktiv der måles til dagsværdi, ultimo	75.100.000	75.200.000
<i>Tageswert von Vermögenswerten, Ende</i>		

## Noter

### Anhang

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

*Vermögenswerte die zum Tageswert bewertet werden*

##### **Forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis. Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Tre af ejendommene er beliggende på gågaden, med butiks- og boligudlejning. De to andre ejendomme er til boligudlejning.

Ved beregningen af dagsværdien pr. 31. december 2022 for de enkelte ejendomme, er der anvendt et afkastkrav på mellem 6,0 til 6,5 %.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen 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

Ændringer i ejendommens 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 handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.



## Noter

### Anhang

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Vermögenswerte die zum Tageswert bewertet werden (fortgesetzt)*

##### **Følsomhed ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50% kr.
Afkastprocent	5,5 til 6,0	6,0 til 6,5	6,5 til 7,0
Dagsværdi	81.600.000	75.100.000	69.700.000
Ændring i dagsværdi	6.500.000	-	- 5.400.000

##### **Annahmen bei der Berechnung des Tageswertes der Immobilien**

*Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden, siehe Beschreibung in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, zum beizulegenden Tageswert bewertet.*

*Der Tageswert einer Immobilie wird auf Basis der operativen Rendite der Immobilie und einer objektbezogenen Rendite (Return Rate) ermittelt.*

*Der beizulegende Tageswert entspricht der operativen Rendite multipliziert mit 100 und dividiert durch die Rendite, die dem Barwert einer unendlichen Annuität entspricht.*

*Es wird nicht mit grösserer Leerlaufmiete gerechnet, da die Immobilien eine gute Lage haben, und diese innerhalb eines gewissen Zeitraums, wieder vermietet werden können.*

*Drei der Immobilien sind in der Fußgängerzone, mit Geschäfts- und Wohnungsvermietung.*

*Die anderen beiden Immobilien sind für die Vermietung von Wohnungen.*

*Die Rendite für die Immobilie sind im Intervall von 6,0 bis 6,5% p.a. festgesetzt.*

*Folgende Faktoren können, wenn das Gewinnmodell verwendet wird, die künftige Wertschätzung von Immobilien und damit auch die finanziellen Lage beeinflussen:*

##### **Marktverhältnisse**

*Anderungen der Marktverhältnisse umfassen Faktoren, die Marktgewinn auf den einzelnen Immobilien beeinflussen können, wie z.B. Nachfrage nach Investitionsimmobilien und Mietobjekten, Zinsniveau und Zinserwartungen, Währungsänderungen, geografische Verhältnisse usw.*

##### **Anderungen der Ergebnisse**

*Anderungen der Ergebnisse der Immobilien, die sich auf die Bewertung auswirken können, umfassen hauptsächlich nicht einflussreiche Bedingungen wie Änderungen der jährlichen Mieteinnahmen (normale Mietanpassungen) und Änderungen der Betriebskosten.*

##### **Entwicklung**

*Bei der Entwicklung handelt es sich um Verhältnisse, die zu Änderungen der Ergebnisse der Immobilien führen können wie z.B. Modernisierung, für höhere / niedrigere Mieteinnahmen, Änderungen in leerstehenden Wohnräumen und Änderungen der Kosten/Einnahmen.*

##### **Finanzielle Sensibilität bei der Berechnung des Tageswertes der Immobilien**

*Anderungen der Schätzungen der Renditeanforderungen für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, wirken sich auf den in der Bilanz erfassten Werte der Immobilien, sowie auf die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung aus.*

Änderungen der durchschnittlich erforderlichen Rendite:	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50% DKK
Prozentuale Rendite	5,5 til 6,0	6,0 til 6,5	6,5 til 7,0
Angemessener Wert	81.600.000	75.100.000	69.700.000
Anderung des Tageswertes	6.500.000	10.000.000	- 5.400.000

## Noter

### Anhang

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
<i>Ertragssteueraufwand</i>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	622.708	552.290
<i>Berechnete Gewinnsteuer für das Jahr</i>		
Udskudt skat på anlægsaktiver og forpligtelser ultimo	7.925.535	7.861.537
<i>Latente Steuern auf Anlagevermögen und Verbindlichkeiten am Jahresende</i>		
Udskudt skat på anlægsaktiver og forpligtelser primo	-7.861.537	-7.809.868
<i>Latente Steuern auf Anlagevermögen und Verbindlichkeiten zu Beginn</i>		
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	63.998	51.669
<i>Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten</i>		
<b>Skat af årets resultat</b>	686.706	603.959
<i>Ertragssteueraufwand</i>		

### 7 Langfristet gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<i>Verbindlich- keiten Anfang</i>	<i>Verbindlich- keiten Jahresende</i>	<i>Tilgung nächstes Jahr</i>	<i>Verbindlich- keiten nach 5 Jahren</i>
Gæld til realkreditinstitutter	52.414.750	48.332.539	1.531.981	40.651.000
<i>Hypotheken</i>				
	52.414.750	48.332.539	1.531.981	40.651.000

### 8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Eventualposten, Verpfändungen, Bürgschaften und Sicherheitsleistungen

##### Pant i aktiver:

##### *Pfand in Anlagevermögen:*

Følgende pantebreve og ejerpantebreve er tinglyst på de af HB Aabenraa A/S ejede ejendomme.

*Folgende Hypotheken und Schuldverschreibungen der Immobilien von HB Aabenraa A/S sind im Grundbuch eingetragen.*

	2022	2021
	kr.	kr.
Pantehæftelser i investeringsejendomme:		
<i>Pfand in Immobilienanlagen:</i>		
Realkredit Danmark A/S (heraf i Euro 1.216.500)	59.349.000	59.349.000
	59.349.000	59.349.000
De pantsatte aktivers bogførte værdi udgør	75.100.000	75.200.000
<i>Die als Pfand gestellten Immobilien sind zu folgendem Wert gebucht</i>		

## Noter

### Anhang

#### 8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

*Eventualposten, Verpfändungen, Bürgschaften und Sicherheitsleistungen (fortgesetzt)*

##### Kautioner for datterselskaber:

##### *Bürgschaft für Tochterunternehmen:*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabers banklån hos Jyske Bank A/S, max. 18,4 mio. kr. og for realkreditlån i datterselskaber for 266 mio. kr. og betalingsgarantier på 0,1 mio. kr.

*Die Gesellschaft hat selbstschuldnerische Bürgschaften für die Bankverbindlichkeiten der Tochterunternehmen bei Jyske Bank A/S, max. DKK 18,4 Mio. und gegenüber Hypotekerdarlehen mit DDK 266 Mio. gestellt, und Zahlungsgarantien betragen DKK 0,1 Mio.*

##### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet HB Aabenraa A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fælles momsregistreret med flere tilknyttede selskaber ejet af HB Aabenraa A/S.

Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær.

##### *Eventualverbindlichkeiten*

*Die Gesellschaft wird gemeinsam mit anderen dänischen Unternehmen besteuert, die von der Verwaltungsgesellschaft HB Aabenraa A/S kontrolliert werden. Die Gesellschaft haftet unbeschränkt und gemeinsam mit den anderen Gesellschaften für die gemeinsame Besteuerung der dänischen Körperschaftsteuer und der Quellensteuer auf Dividenden, Zinsen und Lizenzgebühren innerhalb der gemeinsamen Besteuerung.*

*Spätere Korrekturen des steuerpflichtigen gemeinsamen Steuerertrags oder der Quellensteuer können dazu führen, dass die Haftung der Gesellschaft höher ist.*

*Das Unternehmen ist gemeinsam mit mehreren verbundenen Unternehmen im Besitz von HB Aabenraa A/S Mehrwertsteuerlich registriert. Die Unternehmen haften gesamtschuldnerisch für die gesamte Mehrwertsteuerpflicht.*

##### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på t.kr. 36.

Leje- og leasingkontrakterne har en restløbetid på op til 57 måneder med en samlet restleasingydelse på t.kr. 2.426, hvoraf t.kr. 434 forfalder indenfor 1 år.

Ved udløb af leasingkontrakterne henstår en samlet scrapværdi på t.kr. 325.

Das Unternehmen hat operative Leasingverträge mit einer durchschnittlichen monatlichen Leasingrate von DKK 36.000 abgeschlossen. Die Miet- und Leasingverträge haben eine Restlaufzeit von bis zu 57 Monaten bei einer gesamten Restleasingzahlung von DKK 2.426.000, davon DKK 434.000 fällig innerhalb eines Jahres. Am Ende der Leasingverträge verbleibt ein Gesamtrestwert von DKK 325.000.