

AL Bolig og Erhverv ApS
Teglårdsvej 18 A, 6000 Kolding

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 41 29 67 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2023.

Astor Adamm Lyhne
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for AL Bolig og Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. juni 2023

Direktion

Annelene Timmermann Smidt

Astor Adamm Lyhne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i AL Bolig og Erhverv ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AL Bolig og Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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.

Kolding, den 15. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	AL Bolig og Erhverv ApS Teglgårdsvej 18 A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 41 29 67 12
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Annelene Timmermann Smidt Astor Adamm Lyhne
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Dattervirksomheder	Boligselskabet Dan-Miljø ApS, Kolding Box 3 ApS, Kolding
Kapitalinteresse	Ejendomsselskabet Drejens Skovbo A/S, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 202.881 kr. mod 128.732 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.357.934 kr. mod 7.228.627 kr. sidste år. Resultatet er positivt påvirket af udviklingen i datterselskaberne. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter og den markedsbestemte kapitalforrentning fastsætter dagsværdien af ejendommene beliggende i både Kolding og Vejen.

Værdierne af ejendommene er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5% i 2022 for central boligejendom i Kolding og 7,2 % i 2022 for boligejendom beliggende i Haderslev.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til noten for investeringsejendomme.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 400 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 1 % af virksomhedskapitalen. Egne kapitalandele er erhvervet i året til en købesum på 173.500 kr. med det formål at sikre den fremadrettede positive udvikling af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AL Bolig og Erhverv 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet 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.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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 genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

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

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

AL Bolig og Erhverv ApS 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

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

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	202.881	128.732
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.934.529
1 Personaleomkostninger	0	-70.000
Andre driftsomkostninger	0	-30.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.503.066	5.676.507
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.525	0
Andre finansielle indtægter	3.737	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-203.079	-184.123
Resultat før skat	9.522.130	7.455.645
Skat af årets resultat	-164.196	-227.018
Årets resultat	9.357.934	7.228.627
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.122.930	2.496.666
Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overføres til overført resultat	135.004	4.731.961
Disponeret i alt	9.357.934	7.228.627

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	9.880.700	9.880.700
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.880.700</u>	<u>9.880.700</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.820.286	9.317.220
6 Kapitalinteresse	4.800.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.620.286</u>	<u>9.317.220</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.500.986</u>	<u>19.197.920</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	806.866	711.262
Andre tilgodehavender	16.179	9.518
Tilgodehavender i alt	<u>823.045</u>	<u>720.780</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	13.730	0
Værdipapirer i alt	<u>13.730</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	20.189	369.550
Omsætningsaktiver i alt	<u>856.964</u>	<u>1.090.330</u>
Aktiver i alt	<u>34.357.950</u>	<u>20.288.250</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.400	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.008.920	4.885.990
Overført resultat	4.675.774	4.714.671
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Egenkapital i alt	18.825.094	9.640.661
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	410.000	249.140
Hensatte forpligtelser i alt	410.000	249.140
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.591.874	6.699.865
Deposita	193.510	183.016
7 Anden gæld	1.661.366	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.661.366
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.446.750	8.544.247
8 Kortfristet del af langfristet gæld	106.881	104.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.285	54.003
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.633.506	830.654
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.826	788.690
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.336	0
Anden gæld	872.272	76.755
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.676.106	1.854.202
Gældsforpligtelser i alt	15.122.856	10.398.449
Passiver i alt	34.357.950	20.288.250

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualposter

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>70.000</u>
	<u>0</u>	<u>70.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.352	16.498
Andre finansielle omkostninger	<u>186.727</u>	<u>167.625</u>
	<u>203.079</u>	<u>184.123</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	0	350.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	7.946.171	2.055.550
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.890.621</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.946.171</u>	<u>7.946.171</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.934.529	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.934.529</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>1.934.529</u>	<u>1.934.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>9.880.700</u>	<u>9.880.700</u>

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

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen og hermed afkastprocenterne er følgende:

Boligejendommen beliggende centralt i Kolding omfatter 12 attraktive lejemål med en gennemsnitlig månedlig leje på 4 t.kr. pr. lejemål. Tomgang udgør 8%, vedligeholdelse udgør 10% og administration udgør 8% af den samlede indtægt.

Boligejendommen beliggende i Haderslev omfatter 4 lejemål og grundstykke. Lejemålene har en gennemsnitlig leje på 4 t.kr. pr. lejemål. Tomgang udgør 8%, vedligeholdelse udgør 4% og administration udgør 8% af den samlede indtægt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent i Kolding	5%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent i Kolding	7,2%

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
Bolig i Kolding	4%	9.847.000	7.825.150	2.021.850
Bolig i Kolding	6%	6.565.000	7.825.150	-1.260.150
Bolig i Haderslev	6%	2.379.000	2.055.550	323.450
Bolig i Haderslev	8%	1.910.000	2.055.550	-145.550

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>	
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2022	4.811.366	4.811.366	
Kostpris 31. december 2022	4.811.366	4.811.366	
Opskrivninger 1. januar 2022	4.885.990	2.314.751	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.503.066	6.018.629	
Udbytte	0	-3.447.390	
Opskrivninger 31. december 2022	14.389.056	4.885.990	
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2022	-380.136	-38.014	
Årets afskrivninger på goodwill	0	-342.122	
Afskrivninger på goodwill 31. december 2022	-380.136	-380.136	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	18.820.286	9.317.220	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Boligselskabet Dan-Miljø ApS, Kolding	100 %	10.391.078	8.636.353
Box 3 ApS, Kolding	100 %	8.429.208	866.713
		18.820.286	9.503.066
6. Kapitalinteresse			
Tilgang i årets løb		4.800.000	0
Kostpris 31. december 2022		4.800.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		4.800.000	0
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Drejens Skovbo A/S, Kolding	20 %	23.966.331	-33.669
		23.966.331	-33.669
7. Anden gæld			
Gælden er et "non-recourse"-lån.			

Noter

8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.698.755	106.881	6.591.874	6.147.136
Deposita	193.510	0	193.510	0
Anden gæld	1.661.366	0	1.661.366	0
	<u>8.553.631</u>	<u>106.881</u>	<u>8.446.750</u>	<u>6.147.136</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 6.959 t.kr., der udgør 6.813 t.kr., er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.881 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 10 t.kr. til sikkerhed for gæld til ejerlejlighedsforening, der udgør 0 kr. Ejerpantebrevet giver pant i grund og bygning med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 2.056 t.kr.

10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2022	9.880.700	13.730
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	3.737

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret og efterkautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditgæld. Kautionen omfatter realkreditgæld der pr. 31. december 2022 udgør i alt 17.503 t.kr. og efterkautionen omfatter realkreditgæld der pr. 31. december 2022 udgør i alt 22.448 t.kr.

Sambeskatning

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

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

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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

Annelene Timmermann Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Annelene Timmermann Smidt

Direktør

ID: 60fb1587-89a8-4d14-a4a6-9a221333d8dc

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 08:49:30

Underskrevet med MitID



Astor Adamm Lyhne

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astor Adamm Lyhne

Direktør

ID: edc4d47a-abab-4717-a1eb-41bda9d82280

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2023 kl.: 18:16:03

Underskrevet med MitID



Astor Adamm Lyhne

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astor Adamm Lyhne

Dirigent

ID: edc4d47a-abab-4717-a1eb-41bda9d82280

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2023 kl.: 18:16:03

Underskrevet med MitID



Jørn Dam Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jørn Dam Jensen

Revisor

ID: 1255008299560

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 06:40:15

Underskrevet med NemID

NEM ID