

AL Bolig og Erhverv ApS
Teglårdsvej 18 A, 6000 Kolding

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 41 29 67 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2022.

Finn Boel Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Resultatopgørelse
- 15 Balance
- 17 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. maj 2022

Direktion

Annelene Smidt

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Annelene 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 16. maj 2022

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 2. regnskabsår
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Annelene Smidt Astor Adamm Lyhne
Direktion	Annelene Smidt
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Dattervirksomheder	Boligselskabet Dan-Miljø ApS, Kolding Box 3 ApS, 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 128.732 kr. mod -59.485 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.228.627 kr. mod 2.208.205 kr. sidste år. Resultatet er positivt påvirket af udviklingen i datterselskaberne samt selskabets køb af boligudlejningsejendom. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af refinansiering af låneforhold i hele koncernen.

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 2021 for central boligejendom i Kolding og 7% i 2021 for boligejendom beliggende i Haderslev.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

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

Selskabet har i regnskabsåret købt den resterende del af I/S Ejendomsselskabet Chr. X's Gade 12-14 til markedsværdi og i den forbindelse investeret 4 mio. kr. i boligejendom.

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. Sammenligningstallene udgør første regnskabsår og omfatter perioden 2. april - 31. december 2020.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokteres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvis overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter, omkostninger til investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 associeret virksomhed

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.

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

Skat af årets resultat

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

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

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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”.

Investeringsjendomme 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 og associeret virksomhed

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

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed til den forholds-mæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhe-dens 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 overtagelsesme-toden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den nega-tive goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforplig-telserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledel-sens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskriv-ningsperioden, 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 og associeret virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regn-skabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedta-get inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven regu-leres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solg-te eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle akti-ver, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

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.

Selskabsskat og udskudt skat

AL Bolig og Erhverv ApS hæfter som administrationselskab 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>2/4 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	128.732	-59.485
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.934.529	0
1 Personaleomkostninger	-70.000	-90.000
Andre driftsomkostninger	-30.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.676.507	2.276.737
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	112.587
2 Øvrige finansielle omkostninger	-184.123	-39.823
Resultat før skat	7.455.645	2.200.016
Skat af årets resultat	-227.018	8.189
Årets resultat	7.228.627	2.208.205
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.496.666	2.389.324
Overføres til overført resultat	4.731.961	0
Disponeret fra overført resultat	0	-181.119
Disponeret i alt	7.228.627	2.208.205

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	350.000
4	Investeringsejendomme	9.880.700	2.055.550
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.880.700</u>	<u>2.405.550</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.317.220	7.088.103
6	Kapitalandel i associeret virksomhed	0	941.587
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.317.220</u>	<u>8.029.690</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.197.920</u>	<u>10.435.240</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	711.262	0
	Udsudte skatteaktiver	0	6.200
	Andre tilgodehavender	9.518	0
	Tilgodehavender i alt	<u>720.780</u>	<u>6.200</u>
	Likvide beholdninger	<u>369.550</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.090.330</u>	<u>6.200</u>
	Aktiver i alt	<u>20.288.250</u>	<u>10.441.440</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.885.990	2.389.324
	Overført resultat	4.714.671	-17.290
	Egenkapital i alt	<u>9.640.661</u>	<u>2.412.034</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	249.140	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>249.140</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.699.865	1.177.963
	Deposita	183.016	35.480
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.661.366	1.661.366
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.544.247</u>	<u>2.874.809</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	104.100	46.100
	Gæld til pengeinstitutter	0	494.615
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.003	3.985
	Gæld til tilknyttede virksomheder	830.654	3.254.788
	Gæld til associerede virksomheder	0	12.661
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	788.690	1.323.483
	Anden gæld	76.755	18.965
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.854.202</u>	<u>5.154.597</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.398.449</u>	<u>8.029.406</u>
	Passiver i alt	<u>20.288.250</u>	<u>10.441.440</u>

10 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	1/1 - 31/12 2021	2/4 - 31/12 2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	70.000	90.000
	<u>70.000</u>	<u>90.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.498	0
Andre finansielle omkostninger	167.625	39.823
	<u>184.123</u>	<u>39.823</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	350.000	0
Tilgang i årets løb	0	350.000
Afgang i årets løb	-350.000	0
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>350.000</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	2.055.550	2.052.050
Tilgang i årets løb	5.890.621	3.500
Kostpris 31. december 2021	<u>7.946.171</u>	<u>2.055.550</u>
Årets regulering til dagsværdi	1.934.529	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>1.934.529</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>9.880.700</u>	<u>2.055.550</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets ejendomme omfatter boligejendomme med flere lejemål beliggende i Haderslev og Kolding.

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.

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 afkastprocent i Kolding	5
Vægtet afkastprocent i Haderslev ekskl. grundstykke	7

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%	9.789.000	7.825.150	1.963.850
Bolig i Kolding	6%	6.526.000	7.825.150	-1.299.150
Bolig i Haderslev	6%	2.316.000	2.055.550	260.450
Bolig i Haderslev	8%	1.862.000	2.055.550	-193.550

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2021	4.811.366	0	
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>4.811.366</u>	
Kostpris 31. december 2021	<u>4.811.366</u>	<u>4.811.366</u>	
Opskrivninger 1. januar 2021	2.314.751	0	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.018.629	8.287.164	
Udbytte	-3.447.390	0	
Regulering for intern avance	<u>0</u>	<u>-5.972.413</u>	
Opskrivninger 31. december 2021	<u>4.885.990</u>	<u>2.314.751</u>	
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2021	-38.014	0	
Årets afskrivninger på goodwill	<u>-342.122</u>	<u>-38.014</u>	
Afskrivninger på goodwill 31. december 2021	<u>-380.136</u>	<u>-38.014</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>9.317.220</u>	<u>7.088.103</u>	
I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>0</u>	<u>342.122</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Boligselskabet Dan-Miljø ApS, Kolding	100 %	1.754.725	1.242.902
Box 3 ApS, Kolding	100 %	<u>7.562.495</u>	<u>4.775.727</u>
		<u>9.317.220</u>	<u>6.018.629</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>		
6. Kapitalandel i associeret virksomhed				
Kostpris 1. januar 2021	829.000	0		
Tilgang i årets løb	0	829.000		
Afgang i årets løb	<u>-829.000</u>	<u>0</u>		
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>829.000</u>		
Opskrivninger 1. januar 2021	112.587	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	112.587		
Årets tilbageførsler på afgang	<u>-112.587</u>	<u>0</u>		
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>112.587</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>941.587</u>		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2021	2.389.324	0		
Resultatandel	<u>2.496.666</u>	<u>2.389.324</u>		
	<u>4.885.990</u>	<u>2.389.324</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2021</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.803.965	104.100	6.699.865	6.283.400
Deposita	183.016	0	183.016	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.661.366</u>	<u>0</u>	<u>1.661.366</u>	<u>0</u>
	<u>8.648.347</u>	<u>104.100</u>	<u>8.544.247</u>	<u>6.283.400</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 6.959.000, der udgør 6.923 t.kr., er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.881 t.kr.				

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 2021 på 7.825 t.kr.

10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	<u>9.880.700</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.934.529</u>

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret og efterkautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditgæld. Kautionen omfatter realkreditgæld der pr. 31. december 2021 udgør i alt 18.048 t.kr. og efterkautionen omfatter realkreditgæld der pr. 31. december 2021 udgør i alt 23.233 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra indkomståret 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter fra indkomståret 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

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

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.

Annelene Smidt

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-909506853461
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 08:55:06
Underskrevet med NemID

Annelene Smidt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-909506853461
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 08:55:06
Underskrevet med NemID

Finn Boel Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-388645499226
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 23:05:29
Underskrevet med NemID

Finn Boel Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-388645499226
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 23:05:29
Underskrevet med NemID

Astor Adamm Lyhne

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-067251541546
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 09:36:35
Underskrevet med NemID

Jørn Dam Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1255008299560
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 07:10:18
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.

This document has esignatur Agreement-ID: de6113TrijJ247694340