

Schønning Invest A/S
Energivej 10, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 71 62 11 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2022.

Kasper Schønning Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Schönning Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17. november 2022

Direktion

Kasper Schönning Kristensen Michael Schönning Kristensen

Bestyrelse

Kasper Schönning Kristensen Michael Schönning Kristensen Poul Vilhelm Merrild

Mads Schönning Arnsbæk Daniel Schönning Kristensen André Schönning Kristensen

Emilie Buur Kristensen Alexander Schönning Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Schønning Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Schønning Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Esbjerg, den 17. november 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schønning Invest A/S Energivej 10 6700 Esbjerg CVR-nr.: 71 62 11 11 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Kasper Schønning Kristensen Michael Schønning Kristensen Poul Vilhelm Merrild Mads Schønning Arnsbæk Daniel Schønning Kristensen André Schønning Kristensen Emilie Buur Kristensen Alexander Schønning Kristensen
Direktion	Kasper Schønning Kristensen, Lyngvej 82, 6710 Esbjerg V Michael Schønning Kristensen, Svenskervej 13, 6720 Fanø
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Dattervirksomhed	BT Centralen A/S, Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 125 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,9% for ejendomme beliggende i Esbjerg og 10,75% for ejendomme beliggende i Løgumkloster og Struer, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.758 t.kr. mod 4.154 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.860 t.kr. mod 7.174 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schönning Invest A/S 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

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 administration.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Investeringsejendomme

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

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.

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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Schønning Invest 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 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.

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.

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.

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. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	4.757.699	4.154.233
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.168.566	4.831.679
2 Personaleomkostninger	-530.650	-204.086
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.326	-10.164
Driftsresultat	10.375.289	8.771.662
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-222.002	-175.626
Andre finansielle indtægter	625.456	613.971
3 Øvrige finansielle omkostninger	-657.859	-654.190
Resultat før skat	10.120.884	8.555.817
4 Skat af årets resultat	-2.260.780	-1.381.664
Årets resultat	7.860.104	7.174.153
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-222.002	-175.626
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	7.582.106	6.849.779
Disponeret i alt	7.860.104	7.174.153

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.140	91.466
6	Investeringsjendomme	<u>124.661.945</u>	<u>117.030.972</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>124.733.085</u>	<u>117.122.438</u>
7	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.527.360	6.749.362
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.490.198</u>	<u>3.930.210</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.017.558</u>	<u>10.679.572</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>135.750.643</u>	<u>127.802.010</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	8.045
	Periodeafgrænsningsposter	<u>168.742</u>	<u>174.886</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>168.742</u>	<u>182.931</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.938.985</u>	<u>2.152.420</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.107.727</u>	<u>2.335.351</u>
	Aktiver i alt	<u>137.858.370</u>	<u>130.137.361</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
9	Virksomhedskapital	500.000	500.000
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.027.360	6.249.362
11	Overført resultat	75.836.046	68.253.940
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Egenkapital i alt	<u>82.863.406</u>	<u>75.503.302</u>
Hensatte forpligtelser			
13	Hensættelser til udskudt skat	12.052.900	10.691.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.052.900</u>	<u>10.691.700</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	27.543.649	28.634.495
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.543.649</u>	<u>28.634.495</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.120.842	1.148.648
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.875	57.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.528.121	6.646.492
	Selskabsskat	678.321	693.727
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	67.584	48.994
	Anden gæld	6.945.672	6.712.128
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.398.415</u>	<u>15.307.864</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>42.942.064</u>	<u>43.942.359</u>
	Passiver i alt	<u>137.858.370</u>	<u>130.137.361</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
16	Oplysninger om dagsværdi		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 125 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,9% for ejendomme beliggende i Esbjerg og 10,75% for ejendomme beliggende i Løgumkloster og Struer, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	504.340	193.928
Pensioner	21.580	9.590
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.730</u>	<u>568</u>
	<u>530.650</u>	<u>204.086</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	262.635	273.514
Andre finansielle omkostninger	<u>395.224</u>	<u>380.676</u>
	<u>657.859</u>	<u>654.190</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	899.580	840.664
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.361.200</u>	<u>541.000</u>
	<u>2.260.780</u>	<u>1.381.664</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021	101.630	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>101.630</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>101.630</u>	<u>101.630</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-10.164	0
Årets afskrivninger	<u>-20.326</u>	<u>-10.164</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-30.490</u>	<u>-10.164</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>71.140</u>	<u>91.466</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	75.219.751	73.651.511
Tilgang i årets løb	<u>1.462.405</u>	<u>1.568.238</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>76.682.156</u>	<u>75.219.749</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	41.811.223	36.979.544
Årets regulering til dagsværdi	<u>6.168.566</u>	<u>4.831.679</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>47.979.789</u>	<u>41.811.223</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>124.661.945</u>	<u>117.030.972</u>

Investeringsejendomme består af 15 ejendomme, som hovedsageligt benyttes til privat beboelse samt i mindre grad erhvervmæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis centrum af Esbjerg samt en ejendom i henholdsvis Løgumkloster og Struer.

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Investeringsejendomme i Esbjerg, beboelse	4,5
Investeringsejendomme beliggende i Esbjerg, erhverv	6,0
Investeringsejendomme beliggende i Løgumkloster og Struer	9-11

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 21.520 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 82.863 t.kr. til 66.077 t.kr.

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. juli 2021	500.000	500.000
Kostpris 30. juni 2022	500.000	500.000
Opskrivninger 1. juli 2021	6.249.362	6.424.988
Årets resultat	-222.002	-175.626
Opskrivninger 30. juni 2022	6.027.360	6.249.362
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	6.527.360	6.749.362
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
BT Centralen A/S	Esbjerg	100 %

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli 2021	2.084.137	2.039.502
Tilgang i årets løb	0	931.564
Afgang i årets løb	0	-886.928
Kostpris 30. juni 2022	<u>2.084.137</u>	<u>2.084.138</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	1.846.072	1.315.658
Årets opskrivninger	559.989	541.222
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-10.808
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>2.406.061</u>	<u>1.846.072</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>4.490.198</u>	<u>3.930.210</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2021	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2021	6.249.362	6.424.988
Resultatandel	-222.002	-175.626
	<u>6.027.360</u>	<u>6.249.362</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2021	68.253.940	61.404.161
Årets overførte overskud eller underskud	7.582.106	6.849.779
	<u>75.836.046</u>	<u>68.253.940</u>
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2021	500.000	500.000
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
13. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2021	10.691.700	10.150.700
Udskudt skat af årets resultat	<u>1.361.200</u>	<u>541.000</u>
	<u>12.052.900</u>	<u>10.691.700</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>12.052.900</u>	<u>10.691.700</u>
	<u>12.052.900</u>	<u>10.691.700</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.664.491	29.783.143
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.120.842</u>	<u>-1.148.648</u>
	<u>27.543.649</u>	<u>28.634.495</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.033.640</u>	<u>24.164.292</u>
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.664 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 84.190 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.650 t.kr.		
16. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings-</u>	<u>Børsnoterede</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>aktier</u>
Dagsværdi 30. juni 2022	<u>124.661.942</u>	<u>4.490.199</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.168.566</u>	<u>559.989</u>

Noter

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. juni 2022 i alt 62 kr. og kautionen er maksimeret til t.kr. 1.000.

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.

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