

Akts. Kaj B. Christensen, Viborg

Gl. Aalborgvej 95, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 44 98 10

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022



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

Anders Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Akts. Kaj B. Christensen, Viborg.

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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. juni 2022

Direktion

Anders Christensen

Bestyrelse

Hanne Sørensen
formand

Lene Christensen

Anders Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Akts. Kaj B. Christensen, Viborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akts. Kaj B. Christensen, Viborg for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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 regnskabsbrugere 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.

Viborg, den 13. juni 2022

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Akts. Kaj B. Christensen, Viborg Gl. Aalborgvej 95 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 44 98 10 Stiftet: 2. november 1970 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Hanne Sørensen, formand Lene Christensen Anders Christensen
Direktion	Anders Christensen
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers aktuelle nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Årsrapporten for Akts. Kaj B. Christensen, Viborg 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger, samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af lejeindtægter valgt IAS 11 og IAS 18.

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, lokaler og tab på debitorer.

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. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme besiddes i alt overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og helt sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model på basis af ejendommenes driftstal for det aktuelle regnskabsår og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	5.094.858	4.665.180
Værdiregulering af investeringsejendomme	-491.252	203.368
1 Personaleomkostninger	-1.635.674	-1.606.950
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	20.202	0
Driftsresultat	2.988.134	3.261.598
Andre finansielle indtægter	7.142	19.552
Øvrige finansielle omkostninger	-475.839	-712.060
Resultat før skat	2.519.437	2.569.090
2 Skat af årets resultat	-557.226	-548.682
Årets resultat	1.962.211	2.020.408
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	633.000	633.000
Overføres til overført resultat	1.329.211	1.387.408
Disponeret i alt	1.962.211	2.020.408

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>118.814.138</u>	<u>115.049.439</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>118.814.138</u>	<u>115.049.439</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>118.814.138</u>	<u>115.049.439</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.849	20.313
	Andre tilgodehavender	163.925	60.225
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>536.203</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>190.774</u>	<u>616.741</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.142</u>	<u>1.387.255</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>197.916</u>	<u>2.003.996</u>
	Aktiver i alt	<u>119.012.054</u>	<u>117.053.435</u>

Balance 30. april

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.257.213	1.257.213
	Overført resultat	41.474.141	40.144.930
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	633.000	633.000
	Egenkapital i alt	43.364.354	42.035.143
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.467.000	7.576.000
	Hensatte forpligtelser i alt	7.467.000	7.576.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	52.405.208	53.562.714
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.706.760	1.706.760
	Gæld til pengeinstitutter	8.216.762	7.660.892
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.328.730	62.930.366
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.351.000	1.310.000
	Gæld til pengeinstitutter	121.099	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	554.587	297.736
	Selskabsskat	517.226	368.682
	Anden gæld	3.308.058	2.535.508
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.851.970	4.511.926
	Gældsforpligtelser i alt	68.180.700	67.442.292
	Passiver i alt	119.012.054	117.053.435

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2020	1.257.213	38.757.522	633.000	40.647.735
Udloddet udbytte	0	0	-633.000	-633.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.387.408	633.000	2.020.408
Egenkapital 1. maj 2021	1.257.213	40.144.930	633.000	42.035.143
Udloddet udbytte	0	0	-633.000	-633.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.329.211	633.000	1.962.211
	<u>1.257.213</u>	<u>41.474.141</u>	<u>633.000</u>	<u>43.364.354</u>

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.478.599	1.467.229
Pensioner	146.851	129.498
Andre omkostninger til social sikring	10.224	10.223
	1.635.674	1.606.950
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	666.226	517.682
Årets regulering af udskudt skat	-109.000	31.000
	557.226	548.682
	30/4 2022	30/4 2021
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	77.959.253	79.754.631
Tilgang i årets løb	4.255.951	2.351.071
Afgang i årets løb	0	-4.146.449
Kostpris ultimo	82.215.204	77.959.253
Regulering til dagsværdi primo	37.090.186	36.865.369
Årets regulering til dagsværdi	-491.252	203.368
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	21.449
Regulering til dagsværdi ultimo	36.598.934	37.090.186
Regnskabsmæssig værdi ultimo	118.814.138	115.049.439

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i aktuelle lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Aktuelle drifts-, administrations- og normale vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgangsleje på grund af aktuel fuld udlejning, hvorimod deposita tillægges.

Ejendomsporteføljen er hovedsageligt beliggende i Viborg og der anvendes i alt overvejende grad afkastprocenter mellem 4,00% - 5,00%.

3. Investeringssejendomme (fortsat)

Afkastprocenter er fastsat med udgangspunkt i gennemførte lokale handler samt ledelsens kendskab til det lokale ejendomsmarked i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (rækkehus eller lejlighed), beliggenhed, alder og vedligeholdelsestilstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af afkastprocenter.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,84
Højeste afkastprocent	6,5
Laveste afkastprocent	3,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringssejendommene. 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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringssejendommene reduceres med 10,6 mio. kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 43,4 mio. kr. til 35,1 mio. kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	53.556.208	1.151.000	52.405.208	45.498.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.706.760	0	1.706.760	0
Gæld til pengeinstitutter	8.416.762	200.000	8.216.762	7.245.000
	63.679.730	1.351.000	62.328.730	52.743.000

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	118.814.138
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-491.252

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53,6 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 98,3 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 8,4 mio. kr. er der deponeret pantebreve, ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt 10,6 mio. kr. med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2022 på 27,3 mio. kr..

Selskabet har indgået aftale med kreditinstitut omkring etablering af renteloft på et realkreditlån. Forpligtelsen udgør 692 tkr. pr. 30. april 2022.

Hanne Sørensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-775432654042
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 12:58:05
Underskrevet med NemID

Lene Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-206371592127
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 12:27:58
Underskrevet med NemID

Anders Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-314391927188
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:52:59
Underskrevet med NemID

Anders Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-314391927188
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:52:59
Underskrevet med NemID

Henrik Lundsgaard

Som Revisor NEM ID
RID: 18146935
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 13:57:15
Underskrevet med NemID

Anders Christensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-314391927188
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 13:59:29
Underskrevet med NemID