

## Ejendomsselskabet Havnen ApS

Bjørnsknudevej 8a  
7130 Juelsminde

CVR-nr. 27 98 39 44

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/05 2022

---

Johnny Valentin Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                    | Side |
|----------------------------------------------------|------|
| Selskabsoplysninger                                | 1    |
| Ledelsespåtegning                                  | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning         | 3    |
| Ledelsesberetning                                  | 6    |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 7    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021    | 12   |
| Balance pr. 31. december 2021                      | 13   |
| Egenkapitalopgørelse                               | 15   |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 16   |
| Noter                                              | 17   |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Havnen ApS  
Bjørnsknudevej 8a  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 27 98 39 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Johnny Valentin Pedersen, direktør  
Bente Lund

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Havnen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 10. maj 2022

## Direktion

Johnny Valentin Pedersen  
direktør

Bente Lund

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Havnen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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's 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 10. maj 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18618

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af bortforpagtning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 186.955, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.145.035.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnen ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift, herunder ejendoms-skat, forsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs-året. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     | 0 %       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Investeringsejendommen

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

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendommen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendommen.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

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, 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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.    | <u>2020</u><br>kr.    |
|----------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>362.064</b>        | <b>385.494</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver  |             | <u>(23.708)</u>       | <u>(5.600)</u>        |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>338.356</b>        | <b>379.894</b>        |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver           | 1           | <u>15.000</u>         | <u>5.000</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>353.356</b>        | <b>384.894</b>        |
| Finansielle omkostninger                           |             | <u>(113.759)</u>      | <u>(132.150)</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>239.597</b>        | <b>252.744</b>        |
| Skat af årets resultat                             | 2           | <u>(52.642)</u>       | <u>(57.329)</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>186.955</u></b> | <b><u>195.415</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>         |             |                       |                       |
| Overført resultat                                  |             | <u>186.955</u>        | <u>195.415</u>        |
|                                                    |             | <b><u>186.955</u></b> | <b><u>195.415</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2021**

|                                         | <b>Note</b> | <b>2021</b><br>kr. | <b>2020</b><br>kr. |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                    |                    |
| Investeringsejendommen                  | 3           | 5.800.000          | 5.785.000          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4           | 137.147            | 16.800             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b>5.937.147</b>   | <b>5.801.800</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b>5.937.147</b>   | <b>5.801.800</b>   |
| Periodeafgrænsningsposter               |             | 10.392             | 10.227             |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>10.392</b>      | <b>10.227</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b>69.695</b>      | <b>141.935</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <b>80.087</b>      | <b>152.162</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b>6.017.234</b>   | <b>5.953.962</b>   |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                                    | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 126.000          | 126.000          |
| Overført resultat                                  |      | 1.019.035        | 832.080          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>1.145.035</b> | <b>958.080</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 324.000          | 271.358          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>324.000</b>   | <b>271.358</b>   |
| Banker                                             |      | 1.228.955        | 1.414.761        |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.894.389        | 2.017.289        |
| Deposita                                           |      | 30.000           | 30.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>3.153.344</b> | <b>3.462.050</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 327.600          | 319.700          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 0                | 4.641            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 850.212          | 768.987          |
| Anden gæld                                         |      | 217.043          | 169.146          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.394.855</b> | <b>1.262.474</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>4.548.199</b> | <b>4.724.524</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>6.017.234</b> | <b>5.953.962</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                  |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 126.000                         | 832.080                      | 958.080          |
| Årets resultat                       | 0                               | 186.955                      | 186.955          |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>126.000</b>                  | <b>1.019.035</b>             | <b>1.145.035</b> |

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

|                                                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|                                                      |             | kr.              | kr.              |
| Årets resultat                                       |             | 186.955          | 195.415          |
| Reguleringer                                         | 8           | 175.109          | 190.079          |
| Ændring i driftskapital                              | 9           | 43.091           | 106.475          |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |             | <b>405.155</b>   | <b>491.969</b>   |
| Renteudbetalinger og lignende                        |             | (113.759)        | (132.151)        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |             | <b>291.396</b>   | <b>359.818</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |             | (144.055)        | 0                |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |             | <b>(144.055)</b> | <b>0</b>         |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |             | (122.500)        | (122.127)        |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter        |             | 0                | 50.852           |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |             | 81.225           | 62.675           |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt         |             | (178.306)        | (158.431)        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |             | <b>(219.581)</b> | <b>(167.031)</b> |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |             | <b>(72.240)</b>  | <b>192.787</b>   |
| Likvide beholdninger                                 |             | 141.935          | 0                |
| Kassekredit                                          |             | 0                | (50.852)         |
| Likvider 1. januar 2021                              |             | 141.935          | (50.852)         |
| <b>Likvider 31. december 2021</b>                    |             | <b>69.695</b>    | <b>141.935</b>   |
| Likvider specificeres således:                       |             |                  |                  |
| Likvide beholdninger                                 |             | 69.695           | 141.935          |
| <b>Likvider 31. december 2021</b>                    |             | <b>69.695</b>    | <b>141.935</b>   |

## Noter til årsrapporten

|                                                                           | <b>2021</b><br>kr. | <b>2020</b><br>kr.                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                         |                    |                                     |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | 15.000             | 5.000                               |
| Værdiregulering investeringsejendomme                                     | <b>15.000</b>      | <b>5.000</b>                        |
|                                                                           | <b>15.000</b>      | <b>5.000</b>                        |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                           |                    |                                     |
| Årets udskudte skat                                                       | 52.642             | 57.329                              |
|                                                                           | <b>52.642</b>      | <b>57.329</b>                       |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                                  |                    |                                     |
|                                                                           |                    | <b>Investerings-<br/>ejendommen</b> |
| Kostpris 1. januar 2021                                                   |                    | 4.528.460                           |
| Kostpris 31. december 2021                                                |                    | 4.528.460                           |
| Værdireguleringer 1. januar 2021                                          |                    | 1.256.540                           |
| Årets værdireguleringer                                                   |                    | 15.000                              |
| Værdireguleringer 31. december 2021                                       |                    | 1.271.540                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>                            |                    | <b>5.800.000</b>                    |

## Noter til årsrapporten

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendommen fastlægges på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen ud fra bla.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- erfaring med køb og salg, samt belåning,
- ændring i ejendommens forhold.

Pr. 31. december 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,50%. Ejendommen er beliggende i Juelsminde, hvorfor der er taget udgangspunkt i Horsens. I Colliers Markedsrapport for 4. kvartal 2021 ligger det forventede afkast for retailejendomme i Horsens mellem 5,75 og 6,75.

Ejendommen forventes ikke at have andre anvendelsesmuligheder og er indregnet til en dagsværdi på 5.800 t.kr.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets ejendom.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | (0,5)%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,5 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                         | 6,0           | 6,5          | 7,0          |
| Dagsværdi                             | 6.267.000     | 5.800.000    | 5.371.000    |
| Ændring i dagsværdi                   | 467.000       | 0            | (429.000)    |

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

|                                                | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021                        | 1.000.728                                              |
| Tilgang i årets løb                            | 144.055                                                |
| Kostpris 31. december 2021                     | 1.144.783                                              |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021           | 983.928                                                |
| Årets afskrivninger                            | 23.708                                                 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021        | 1.007.636                                              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b>137.147</b>                                         |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld<br/>1. januar 2021</b> | <b>Gæld<br/>31. december<br/>2021</b> | <b>Afdrag<br/>næste år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Banker                         | 1.611.961                      | 1.433.655                             | 204.700                    | 310.000                        |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.139.789                      | 2.017.289                             | 122.900                    | 1.398.600                      |
| Deposita                       | 30.000                         | 30.000                                | 0                          | 0                              |
|                                | <b>3.781.750</b>               | <b>3.480.944</b>                      | <b>327.600</b>             | <b>1.708.600</b>               |

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JV 30.05.01. Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.017, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.800

Til sikkerhed for banklån, 1.434 t.kr., er der afgivet afgiftspantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.800.

|                                                         | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                         | kr.            | kr.            |
| <b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                |                |
| Finansielle omkostninger                                | 113.759        | 132.150        |
| Af- og nedskrivninger                                   | 8.708          | 600            |
| Skat af årets resultat                                  | 52.642         | 57.329         |
|                                                         | <b>175.109</b> | <b>190.079</b> |
| <b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                |                |
| Ændring i tilgodehavender                               | (165)          | (194)          |
| Ændring i leverandører mv.                              | 43.256         | 106.669        |
|                                                         | <b>43.091</b>  | <b>106.475</b> |