

# **Ejendomsselskabet I K/S**

**Langelinie 26  
8464 Galten**

**CVR-nr. 33 58 47 84**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. juli 2023

---

Leo Jantzen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                         | Side |
|---------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledelsespåtegning                                       | 1    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                            |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 4    |
| Ledelsesberetning                                       | 5    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                                  |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 10   |
| Balance 31. december                                    | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13   |
| Noter                                                   | 14   |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet I K/S.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 13. juli 2023

### Direktion

René Bjerre  
direktør

### Bestyrelse

Torben Bagge  
formand

René Bjerre

Leo Jantzen

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet I K/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hornslet, den 13. juli 2023

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89

Hans Høj Nygaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40962

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet I K/S  
Langelinie 26  
8464 Galten

CVR-nr.: 33 58 47 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Skanderborg

### Bestyrelse

Torben Bagge, formand  
René Bjerre  
Leo Jantzen

### Direktion

René Bjerre, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse afkastprocenten. Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt. Se endvidere beskrivelse i "Anvendt regnskabspraksis" og note 2 vedrørende "Usikkerhed ved indregning og måling".

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.452.076, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 676.097.

### ***Finansiering***

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabet har via ejerkredsen sikret sig finansiering i det kommende regnskabsår via en erklæring om, at ejerkredsen vil tilføre selskabet likviditet i takt med, at selskabets kreditorer forfalder til betaling. Støtteerklæringen er tidsbegrænset til 31. december 2023 eller tidspunktet for afgivelse af en ny erklæring for selskabet. Se omtale heraf i note 1.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet I K/S for 2022 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 2022 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

### Bruttotab

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

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

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

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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 individuefastsat 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,50 % - 8,50 %, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. "boligudlejning for ældre boliger" markedsrapport for 5,50 - 8,50 %.

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**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                              | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |      | <b>-164.377</b>   | <b>173.759</b>    |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | -2.154.243        | -1.200.000        |
| Finansielle indtægter                        | 3    | 0                 | 5.056             |
| Finansielle omkostninger                     | 4    | -133.456          | -210.395          |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-2.452.076</b> | <b>-1.231.580</b> |
| Overført resultat                            |      | -2.452.076        | -1.231.580        |
|                                              |      | <b>-2.452.076</b> | <b>-1.231.580</b> |

## Balance 31. december

|                                             | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.             | <u>2021</u><br>kr.             |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                |                                |
| Investerings ejendomme                      |             | <u>8.669.392</u>               | <u>9.652.365</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>5</b>    | <b><u>8.669.392</u></b>        | <b><u>9.652.365</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>8.669.392</u></b>        | <b><u>9.652.365</u></b>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 54.612                         | 72.173                         |
| Andre tilgodehavender                       |             | <u>20.512</u>                  | <u>15.636</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>75.124</u></b>           | <b><u>87.809</u></b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b><u>8.981</u></b>            | <b><u>59.593</u></b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>84.105</u></b>           | <b><u>147.402</u></b>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u><u>8.753.497</u></u></b> | <b><u><u>9.799.767</u></u></b> |

## Balance 31. december

|                                             | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                             |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                          |      | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                           |      | 176.097          | 2.628.172        |
| <b>Egenkapital</b>                          |      | <b>676.097</b>   | <b>3.128.172</b> |
| Deposita                                    |      | 88.110           | 134.445          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>      | 6    | <b>88.110</b>    | <b>134.445</b>   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder         |      | 29.370           | 46.971           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser    |      | 65.629           | 45.200           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           |      | 7.892.281        | 6.430.175        |
| Anden gæld                                  |      | 2.010            | 14.804           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>7.989.290</b> | <b>6.537.150</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <b>8.077.400</b> | <b>6.671.595</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                       |      | <b>8.753.497</b> | <b>9.799.767</b> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1    |                  |                  |
| Usikkerhed ved indregning og måling         | 2    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                       | 7    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 8    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 500.000                 | 2.628.173            | 3.128.173      |
| Årets resultat                       | 0                       | -2.452.076           | -2.452.076     |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>500.000</b>          | <b>176.097</b>       | <b>676.097</b> |

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabet har via ejerkredsen sikret sig finansiering i det kommende regnskabsår via en erklæring om, at ejerkredsen vil tilføre selskabet likviditet i takt med, at selskabets kreditorer forfalder til betaling. Støtteerklæringen er tidsbegrænset til 31. december 2023 eller tidspunktet for afgivelse af en ny erklæring for selskabet.

Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet, og på baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvise store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,50 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med TDKK 660, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 656.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

## Noter

|                                                   | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | kr.                   | kr.                   |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                    |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter                       | <u>0</u>              | <u>5.056</u>          |
|                                                   | <u><b>0</b></u>       | <u><b>5.056</b></u>   |
| <br><b>4 Finansielle omkostninger</b>             |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 133.300               | 92.239                |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>156</u>            | <u>118.156</u>        |
|                                                   | <u><b>133.456</b></u> | <u><b>210.395</b></u> |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 8.903.119                  |
| Tilgang i årets løb                            | 1.171.269                  |
| Kostpris 31. december 2022                     | 10.074.388                 |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               | 749.247                    |
| Årets værdireguleringer                        | -2.154.243                 |
| Værdireguleringer 31. december 2022            | -1.404.996                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>8.669.392</b>           |

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

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2022 med beboelsesejendomme kr. 8.669.391. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. -2.154.243.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme består af både beboelsesejendomme beliggende i Faxe og Jerslev Sjælland.

Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommenes karakter og aktuelle stand m.v. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettoleje for boligejendommene, der er beliggende uden for de større byer i på Sjælland. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 567, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 6,5 % for den samlede ejendomsportefølje. Ejendommene forventes i løbet af 2023 fuldt udlejet. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene pr. 31.12.2022.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for validering af målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i den beregnede værdi, som sammenlignes med den individuelt fastsatte dagsværdi. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelsen af dagsværdi for ejendommene.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt i intervallet 6,02 % - 7,02 %. Det kan opgøres til 6,58 %.

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

| Ændringer i         | -0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent       | 6,08          | 6,58         | 7,08          |
| Dagsværdi           | 9.325.761     | 8.669.392    | 8.008.563     |
| Ændring i dagsværdi | 656.369       | 0            | -660.829      |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|          | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Deposita | 134.445                | 88.110                       | 0                  | 0                      |
|          | <b>134.445</b>         | <b>88.110</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>               |

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ubegrænset.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet er involveret i en enkelt retstvist. Denne forventes ikke at få væsentlig påvirkning på selskabets stilling.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t. DKK 6.513, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t. DKK 8.669. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for koncernselskabernes gæld til kreditinstitut.

## Rene Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerre

Direktør

ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 14:40:54

Underskrevet med MitID



## Torben Bagge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Bagge

Bestyrelsesformand

ID: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 18:48:49

Underskrevet med MitID



## Rene Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerre

Bestyrelsesmedlem

ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 15:47:04

Underskrevet med MitID



## Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jantzen

Bestyrelsesmedlem

ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 15:47:06

Underskrevet med MitID



## Hans Høj Nygaard

Navnet returneret af dansk NemID var:

Hans Høj Nygaard

Revisor

ID: 58496002

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 18:59:14

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jantzen

Dirigent

ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 19:06:06

Underskrevet med MitID

