

Grønne Lejeboliger P/S

**Langelinie 26
8464 Galten**

CVR-nr. 36 72 93 25

Årsrapport for 2022

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

Leo Jantzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
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 Grønne Lejeboliger P/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 Grønne Lejeboliger P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grønne Lejeboliger P/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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

Grønne Lejeboliger P/S
Langelinie 26
8464 Galten

CVR-nr.: 36 72 93 25

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 køb og udleje af fast ejendom som en langsigtet investering samt efter bestyrelsens skøn dermed 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 og 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. 787.184, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.164.474.

Finansiering

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængige af, at kreditramme fastholdes og der tilføres ny kapital til finansiering af driften samt de planlagte aktiviteter i 2023.

Selskabets ledelse har ført forhandlinger med selskabets bank og investorer om fastholdelse af kreditramme. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet ved aflæggelse af regnskabet. 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 Grønne Lejeboliger P/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, dog med enkelte reklassifikationer.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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, fællesomkostningersamt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Nedskrivning af omsætningsaktiver som overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold iøvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

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 kapitalejerne 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 som gennemsnit for alle ejendommene i intervallet 10,44 % - 11,44 %, hvilket skal ses i forhold til ledelsens egne vurderinger, samt eksterne mæglervurderinger.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		104.016	-1.289.193
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		<u>-125.930</u>	<u>-3.537.514</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-21.914	-4.826.707
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-75.773</u>	<u>-1.367.906</u>
Resultat før finansielle poster		-97.687	-6.194.613
Finansielle indtægter		39.999	214.132
Finansielle omkostninger	3	<u>-729.496</u>	<u>-424.118</u>
Årets resultat		<u>-787.184</u>	<u>-6.404.599</u>
Overført resultat		<u>-787.184</u>	<u>-6.404.599</u>
		<u>-787.184</u>	<u>-6.404.599</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		<u>10.017.531</u>	<u>10.630.191</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.017.531</u>	<u>10.630.191</u>
Andre tilgodehavender		<u>437.930</u>	<u>462.410</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>437.930</u>	<u>462.410</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.455.461</u>	<u>11.092.601</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.012	30.565
Andre tilgodehavender		2.725.137	75.825
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.351</u>	<u>56.527</u>
Tilgodehavender		<u>2.756.500</u>	<u>162.917</u>
Likvide beholdninger		<u>13.139</u>	<u>6.909</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.769.639</u>	<u>169.826</u>
Aktiver i alt		<u>13.225.100</u>	<u>11.262.427</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		17.000.000	17.000.000
Overført resultat		-12.835.526	-12.048.342
Egenkapital		4.164.474	4.951.658
Anden gæld		3.283.103	735.026
Deposita		201.268	206.941
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.484.371	941.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.679	164.916
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.458.267	2.651.163
Anden gæld		1.982.309	2.552.723
Kortfristede gældsforpligtelser		5.576.255	5.368.802
Gældsforpligtelser i alt		9.060.626	6.310.769
Passiver i alt		13.225.100	11.262.427
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	17.000.000	-12.048.342	4.951.658
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-787.184</u>	<u>-787.184</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>17.000.000</u>	<u>-12.835.526</u>	<u>4.164.474</u>

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af selskabets forhold er afhængige af, at selskabets kreditramme fastholdes og der tilføres ny kapital til finansiering af driften samt de planlagte aktiviteter i 2023.

Selskabets ledelse har ført forhandlinger med selskabets bank og investorer om fastholdelse af kreditramme.

Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet ved aflæggelse af regnskabet.

Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er 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.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, 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 forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,50 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med TDKK 419, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 463.

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

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

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	63.281	32.676
Andre finansielle omkostninger	666.215	391.442
	729.496	424.118

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	16.803.977
Tilgang i årets løb	2.183.345
Afgang i årets løb	-2.720.234
Kostpris 31. december 2022	16.267.088
Værdireguleringer 1. januar 2022	-6.173.785
Årets værdireguleringer	-75.772
Værdireguleringer 31. december 2022	-6.249.557
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	10.017.531

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2022 med beboelsesejendomme kr. 10.017.531. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. -75.772

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af både beboelsesejendomme beliggende i Nordjylland, i Sønderjylland, på Lolland/Falster, på Fyn og på 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, ejendommens 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 Nordjylland, i Sønderjylland, på Lolland/Falster, på Fyn og 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.

Der er fastsat et afkastkrav på 4,7 – 34,9%. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 986, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 10,94 % for den samlede ejendomsportefølje. I denne værdi er fradraget t.DKK 1.525, som vedrører et nødvendigt renoveringsbehov til opnåelse af den forventede nettoleje. Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.22 på 14 af selskabets 26 investeringsejendomme.

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

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt gennemsnitsligt fastsat afkastkrav i intervallet 10,44 % - 11,44 %. Det kan opgøres til 10,94%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	10,44	10,94	11,44
Dagsværdi	10.480.321	10.017.532	9.598.138
Ændring i dagsværdi	462.789	0	-419.394

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	3.283.103	735.026
Langfristet del	3.283.103	735.026
 Inden for et år	80.187	356.808
Øvrig kortfristet anden gæld	1.902.122	2.195.915
Kortfristet del	1.982.309	2.552.723
	5.265.412	3.287.749

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2022	2021
	kr.	kr.
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	201.268	206.941
Langfristet del	201.268	206.941
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	201.268	206.941

6 Eventualforpligtelser

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 25.510, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.017.

Ejerpantebreve er stillet til sikkerhed for selskabets langfristede kreditorer med t.DKK 3.363 og er underpantsat til sikkerhed for koncernens 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.: 15:14:35

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.: 16:42:46

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.: 15:21:42

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.: 15:52:41

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.: 16:46:41

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.: 16:50:59

Underskrevet med MitID

