

Develup ApS

**C/O CAMA Invest Nørrebrogade 34
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 30 70 14 53

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/02 2023

Jakob Michael Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Develup ApS
C/O CAMA Invest Nørrebrogade 34
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 70 14 53
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 2. juli 2007
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jeppe Daniel Aillaud, direktør
Jakob Michael Christensen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Develup 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. februar 2023

Direktion

Jeppe Daniel Aillaud
direktør

Jakob Michael Christensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Develup ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Develup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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 15. februar 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.003	3.063	0	2.905	2.676
Resultat af finansielle poster	(482)	(860)	(798)	(874)	(1.057)
Årets resultat	1.966	5.228	1.881	1.534	1.633
Balancesum	52.140	52.623	53.879	54.586	55.261
Egenkapital	16.518	14.553	9.324	7.443	5.910
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,7 %	14,2 %	5,9 %	5,2 %	5,7 %
Soliditetsgrad	31,7 %	27,7 %	17,3 %	13,6 %	10,7 %
Likviditetsgrad	0,6 %	20,7 %	32,8 %	49,5 %	67,1 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af ejendomsprojekter, investering i ejendomme helt eller delvist via datterselskaber, salg og administration af ejendomme samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme er indregnet til en forsvarlig markedsværdi. Der henvises i øvrigt til note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.965.886, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 16.518.466.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Develup ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 84 t.kr. i 2022 samt 289 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Indtægter bestående af periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.002.563	3.062.510
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(113.000)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.002.563	2.949.510
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>4.634.829</u>
Resultat før finansielle poster		3.002.563	7.584.339
Finansielle indtægter	2	62.753	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(544.950)</u>	<u>(859.696)</u>
Resultat før skat		2.520.366	6.724.643
Skat af årets resultat	4	<u>(554.480)</u>	<u>(1.496.638)</u>
Årets resultat		<u>1.965.886</u>	<u>5.228.005</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.965.886</u>	<u>5.228.005</u>
		<u>1.965.886</u>	<u>5.228.005</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>52.122.487</u>	<u>52.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>52.122.487</u>	<u>52.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>52.122.487</u>	<u>52.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.018</u>	<u>159.765</u>
Tilgodehavender		<u>17.018</u>	<u>159.765</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>462.763</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.018</u>	<u>622.528</u>
Aktiver i alt		<u>52.139.505</u>	<u>52.622.528</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.800.000	2.800.000
Overført resultat		13.718.466	11.752.580
Egenkapital	6	<u>16.518.466</u>	<u>14.552.580</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.247.632	693.152
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.247.632</u>	<u>693.152</u>
Banker		1.547.757	3.049.733
Gæld til realkreditinstitutter		26.953.763	28.466.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.128.165	2.025.000
Deposita		847.311	823.704
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>31.476.996</u>	<u>34.365.392</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.513.192	1.533.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.727	289.170
Gæld til tilknyttede virksomheder		940.737	891.451
Anden gæld		358.755	297.738
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.896.411</u>	<u>3.011.404</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.373.407</u>	<u>37.376.796</u>
Passiver i alt		<u>52.139.505</u>	<u>52.622.528</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.800.000	11.752.580	14.552.580
Årets resultat	0	1.965.886	1.965.886
Egenkapital 31. december 2022	2.800.000	13.718.466	16.518.466

Noter til årsrapporten

	2022 kr.	2021 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	4.634.829
Værdiregulering investeringsejendomme	0	4.634.829
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	62.753	0
	62.753	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	152.451	71.898
Andre finansielle omkostninger	392.499	787.798
	544.950	859.696
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	554.480	1.496.638
	554.480	1.496.638

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	62.137.723
Tilgang i årets løb	122.488
Kostpris 31. december 2022	62.260.211
Værdireguleringer 1. januar 2022	(10.137.724)
Værdireguleringer 31. december 2022	(10.137.724)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	52.122.487

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Pr. 31. december 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,93 % for kontorejendomme i Aarhus. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,38 - 5,75 % for kontorejendomme i Aarhus ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2022.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Kontorejendomme i Aarhus er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/5,93 = 16,85 \times 3.093 \text{ t.kr.} = 52.122 \text{ t.kr.}$) 52.122 t.kr.

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

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,93 %.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,43	5,93	6,43
Dagsværdi	56.961.000	52.122.488	48.103.000
Ændring i dagsværdi	4.838.512	0	(4.019.488)

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 2.800 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	2022 kr.	2021 kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	693.152	(803.486)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	554.480	1.496.638
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	1.247.632	693.152
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.429.166	1.907.676
Skattemæssigt underskud	(1.181.534)	(1.214.524)
	1.247.632	693.152

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	1.547.757	3.049.733
Langfristet del	1.547.757	3.049.733
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	1.547.757	3.049.733
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	20.917.336	22.420.651
Mellem 1 og 5 år	6.036.427	6.046.304
Langfristet del	26.953.763	28.466.955
Inden for et år	1.513.192	1.533.045
	28.466.955	30.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	2.128.165	2.025.000
Langfristet del	2.128.165	2.025.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	940.737	891.451
Kortfristet del	940.737	891.451
	3.068.902	2.916.451
Deposita		
Efter 5 år	847.311	823.704
Langfristet del	847.311	823.704
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	847.311	823.704

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter er der givet pant for henholdsvis 20.000 t.kr. og 30.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 52.122 t.kr. (31.12.2021: 52.000 t.kr.).