

*JENSEN & JENSEN INVEST APS  
Frisenborgvej 8B  
7800 Skive*

*CVR-nummer: 10 02 94 57*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(24. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	16
Egenkapitalopgørelse .....	18
Noter .....	19

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JENSEN & JENSEN INVEST APS Frisenborgvej 8B 7800 Skive
	CVR-nr.: 10 02 94 57 Stiftet: 27. juni 2000 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mogens Halborg Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	MH Jensen Holding ApS, Frisenborgvej 8B, 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JENSEN & JENSEN INVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 15. april 2024

### **Direktion**

Mogens Halborg Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Til kapitalejerne i JENSEN & JENSEN INVEST APS**

**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Viborg, den 15. april 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsejendomme, solcentre og byggevirksomhed

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.



## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

### Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	6.504.057	6.495.267
Andre driftsindtægter.....	1.486.399	2.141.715
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-1.816.628	-1.688.137
Andre eksterne omkostninger .....	-500.164	-645.035
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>5.673.664</b>	<b>6.303.810</b>
1 Personaleomkostninger.....	-2.497.787	-3.154.887
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-72.214	-116.274
Andre driftsomkostninger.....	-331.995	-261.712
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.771.668</b>	<b>2.770.937</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-299.192	-248.834
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.472.476</b>	<b>2.522.103</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	-44.905	348.554
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser .....	254.551	446.785
Andre finansielle indtægter .....	154.828	501.168
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	1.010.217	428.535
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-28.501	-7.558
Andre finansielle omkostninger.....	-2.726.708	-1.124.656
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.091.958</b>	<b>3.114.931</b>
Skat af årets resultat.....	-159.586	-751.333
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>932.372</b>	<b>2.363.598</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode...	-1.845.449	-8.595.604
Overført resultat.....	2.777.821	10.959.202
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>932.372</b>	<b>2.363.598</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme .....	108.137.000	107.498.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	166.771	228.592
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>108.303.771</b>	<b>107.726.592</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0
4 Kapitalandele i kapitalinteresser .....	3.094.798	4.940.247
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.094.798</b>	<b>4.940.247</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>111.398.569</b>	<b>112.666.839</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	99.915	171.498
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	14.262.580	13.511.346
Selskabsskat .....	32.172	0
Andre tilgodehavender .....	203.408	655.075
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4.236
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>14.598.075</b>	<b>14.342.155</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>14.598.075</b>	<b>14.342.155</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>125.996.644</b>	<b>127.008.994</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	1.077.798	2.923.247
Overført resultat.....	47.786.790	45.008.970
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>48.989.588</b>	<b>48.057.217</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	9.066.491	9.017.733
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.066.491</b>	<b>9.017.733</b>
Prioritetsgæld.....	56.895.898	57.810.368
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>56.895.898</b>	<b>57.810.368</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.528.117	1.627.282
Kreditinstitutter.....	6.270.655	5.382.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	394.088	316.358
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	418.338	339.837
Selskabsskat.....	0	249.331
Anden gæld.....	2.433.469	4.208.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>11.044.667</b>	<b>12.123.676</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>67.940.565</b>	<b>69.934.044</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>125.996.644</b>	<b>127.008.994</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	2.923.247	12.020.729
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	-1.845.449	-8.595.604
Årets bevægelse, kapitalregulering.....	0	-501.878
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo .....</b>	<b>1.077.798</b>	<b>2.923.247</b>
Overført resultat, primo .....	45.008.969	32.930.382
Årets resultat .....	2.777.821	10.959.202
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter .....	0	1.119.386
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>47.786.790</b>	<b>45.008.970</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	0	1.485.229
Udloddet udbytte .....	0	-1.485.229
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>48.989.588</b>	<b>48.057.217</b>

NOTER

	2023	2022
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	5	8
Lønninger.....	2.181.558	2.756.361
Pensioner .....	201.858	257.210
Andre omkostninger til social sikring .....	114.371	141.316
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b><u>2.497.787</u></b>	<b><u>3.154.887</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	77.649.335	1.677.805
Tilgang i årets løb .....	1.261.192	0
Afgang i årets løb .....	-476.651	-298.896
Kostpris 31. december 2023 .....	<u>78.433.876</u>	<u>1.378.909</u>
Opskrivninger, primo.....	29.848.665	0
Årets opskrivninger .....	-299.192	0
Afgang i årets løb .....	153.651	0
Opskrivninger 31. december 2023.....	<u>29.703.124</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-1.449.210
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	298.896
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-61.824
Af-/nedskrivninger 31. december 2023 .....	<u>0</u>	<u>-1.212.138</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>108.137.000</u></b>	<b><u>166.771</u></b>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>		
Dagsværdi 31. december 2023, lejemål 108.137.000 kr.		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål -299.192 kr.		

Investerings ejendomme består af flere udlejningsejendomme i Skive. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 6-7,10%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,55%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme, er i nedenstående tabel vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25%:

	Anvendt	+0,25%	-0,25%
Værdi ejendomme	108.137.000	104.821.000	113.007.000
Egenkapital	48.989.588	46.403.108	52.788.188
Resultat før skat	1.091.958	-2.224.042	5.961.958

	2023	2022
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	0	2.094.286
Afgang i årets løb .....	0	-2.094.286
Kostpris 31. december 2023 .....	0	0
Op- og nedskrivninger primo .....	0	9.042.389
Kapitalregulering i perioden .....	0	-7.557.160
Udloddet udbytte .....	0	-1.485.229
Op- og nedskrivninger 31. december 2023 .....	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOTER

	2023	2022
<b>4 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris, primo .....	2.017.000	17.000
Tilgang i årets løb .....	0	2.000.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023 .....	2.017.000	2.017.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo .....	2.923.247	2.978.340
Årets resultatandele .....	254.551	446.785
Kapitalregulering i perioden .....	0	-501.878
Udloddet udbytte .....	-2.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2023 .....	1.077.798	2.923.247
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>	<b>3.094.798</b>	<b>4.940.247</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i kapitalinteresser kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Østergade Skive ApS	50%	6.189.596	509.103
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	59.437.650	58.424.015	1.528.117
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>59.437.650</b>	<b>58.424.015</b>	<b>1.528.117</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har stillet sikkerhed (ejerpantebrev stort t.kr. 16.100.000 med pant i ejendomsporteføljen) for søsterselskabets og moderselskabets engagement med Sparekassen Danmark.

Selskabet kautionerer for engagementet for søsterselskabets og moderselskabets engagement med Sparekassen Danmark.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 58.515.542 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 108.137.000.

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Danmark er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort t.kr. 3.800 med pant i Frisenborgvej 4, Skive, matr. 93b Skive Brårupjorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 2.400 med pant i Glattrupvej 18, Skive, matr. 113lz Skive Brårupjorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 2.500 med pant i Viborgvej 77A, Skive, matr. 14f Glattrup, Skive Jorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 400 med pant i Jens Laursens Vej 11, matr. 9e, Resen, Skive Jorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 7.000 med pant i ejendomsporteføljen.

Pantsætningsforbud i 14R Glattrup, Skive Jorder, Viborgvej 79, 7800 Skive.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mogens Halborg Jensen

Direktør

Serienummer: 9073764f-61b6-4381-b01a-5af1c9993ad9

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-15 11:09:53 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-15 11:14:37 UTC



## Mogens Halborg Jensen

Dirigent

Serienummer: 9073764f-61b6-4381-b01a-5af1c9993ad9

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-15 11:20:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: TWGUX-U23KL-87UG8-O8G2D-NVY45-DVYQ5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**