

# Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle

Hjulmagervej 8N

7100 Vejle

CVR-nr. 10518377

## Årsrapport for 2023

37. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-04-2024

---

Michael Skovgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

**Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15-03-2024

### **Direktion**

Anna-Else Reisenhus

### **Bestyrelse**

Anna-Else Reisenhus  
Medlem

Michael Skovgaard  
Medlem

Børge Madsen  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, 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. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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.

Vejle, den 15-03-2024

### LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt  
Statsautoriseret revisor  
mne10726

## Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle Hjulmagervej 8N 7100 Vejle
Telefon	75 85 84 66
CVR-nr.	10518377
Stiftelsesdato	20-11-1986
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Bestyrelse</b>	Anna-Else Reisenhus Michael Skovgaard Børge Madsen
<b>Direktion</b>	Anna-Else Reisenhus
<b>Revisor</b>	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle
CVR-nr.	16368342

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der knytter sig en generel usikkerhed til værdiansættelse af investeringsejendomme, hvilket kan være særligt udtalt for erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -625.778, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 96.379.199, og en egenkapital på kr. 34.700.157.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hjulmagervej 8, Vejle for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, omkostninger til gennemførelse af udlejning samt administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### 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.

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, herfra fragår resterende låneomkostninger og kurstab til amortisering.

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.747.412</b>	<b>4.497.263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.258.000	-187.200
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.489.412</b>	<b>4.310.063</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.449	14.797
Finansielle omkostninger	2	-2.312.835	-1.449.240
<b>Resultat før skat</b>		<b>-798.974</b>	<b>2.875.620</b>
Skat af årets resultat	3	173.196	-633.199
<b>Årets resultat</b>		<b>-625.778</b>	<b>2.242.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-625.778	2.242.421
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-625.778</b>	<b>2.242.421</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	95.194.800	96.552.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>95.194.800</b>	<b>96.552.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>95.194.800</b>	<b>96.552.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.039.694	991.695
Andre tilgodehavender		9.500	19.000
Periodeafgrænsningsposter		135.205	127.194
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.184.399</b>	<b>1.137.889</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>476</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.184.399</b>	<b>1.138.365</b>
<b>Aktiver</b>		<b>96.379.199</b>	<b>97.691.165</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.300.000	3.300.000
Reserve for dagsværdi af sikring		0	-402.778
Overført resultat		31.400.157	32.283.936
<b>Egenkapital</b>		<b>34.700.157</b>	<b>35.181.158</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	10.551.000	10.871.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.551.000</b>	<b>10.871.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.868.398	32.650.877
Deposita		1.347.300	1.227.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>32.215.698</b>	<b>33.878.177</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.928.852	2.055.180
Gæld til banker		395	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.914.652	1.819.673
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	69.163
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.688.122	12.387.845
Selskabsskat		187.638	899.200
Anden gæld		157.685	529.769
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.912.344</b>	<b>17.760.830</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>51.128.042</b>	<b>51.639.007</b>
<b>Passiver</b>		<b>96.379.199</b>	<b>97.691.165</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi af sikring	I alt
Egenkapital 01-01-2023	3.300.000	32.283.936	-402.778	35.181.158
Årets resultat		-625.778		-625.778
Skat af egenkapitalbevægelser		-40.834		-40.834
Opløsning af reserve		-217.167	217.167	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi			185.611	185.611
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>3.300.000</b>	<b>31.400.157</b>	<b>0</b>	<b>34.700.157</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	693.044	323.117
	1.619.791	1.126.123
	<b>2.312.835</b>	<b>1.449.240</b>

### 3. Skat af årets resultat

Årets beregnede skat  
Årets regl. udskudt skat

	146.804	496.199
	-320.000	137.000
	<b>-173.196</b>	<b>633.199</b>

### 4. Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo  
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer  
Anskaffelsessum ultimo

	82.930.377	82.680.377
	900.000	250.000
	<b>83.830.377</b>	<b>82.930.377</b>

Dagsværdireguleringer primo  
Årets reguleringer  
Dagsværdireguleringer ultimo

	13.622.423	13.809.623
	-2.258.000	-187.200
	<b>11.364.423</b>	<b>13.622.423</b>

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

	<b>95.194.800</b>	<b>96.552.800</b>
--	-------------------	-------------------

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Vejle og Padborg.

Ejendommen Vejle:

Ejendommen er en kombineret ejendom med et samlet kontorareal på 6.853 kvm. samt lager og produktionsareal på 1.741 kvm.

Ejendommen er af høj standard og med en central beliggenhed i Vejle Syd, tæt på motorvej.

Opgørelsen af dagsværdien, t.kr. 88.845, er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 5.816, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkast på 6,46% (2022 6,29%). Afkastet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad på 100%, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen er pr. statusdagen 93,5% udlejet, ikke udlejet lejemål indgår i normaliseret driftsresultat med husleje t.kr. 338.

Ikke udlejet lejemål er i værdiberegningen fradraget med 1,5 års tomgang.

Ejendommen i Padborg:

Ejendommen er en fuldt udlejet kontorejendom af høj standard, beliggende centralt i speditjonsområdet.

Opgørelsen af dagsværdien, t.kr. 5.600, er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 382 og et afkast på 6,81% (2022 6,78%). Afkastet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad på 100%, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.



## Noter

Udover ejendommen er der et ekstra grundareal der inklusiv byggeret er værdiansat til t.kr. 750.

### 5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat er vedrørende investeringsejendomme.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udskudt skat	10.551.000	10.871.000
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>10.551.000</b>	<b>10.871.000</b>

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	30.868.398	1.928.852	22.224.000
Deposita	1.347.300	0	1.347.300
	<b>32.215.698</b>	<b>1.928.852</b>	<b>23.571.300</b>

Kursværdi pr. 31-12-2023 for gæld til realkredit udgør t.kr. 33.375.

### 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktiviteter på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme.

Ejendommen Vejle:

Ejendommen er målt til dagsværdi tkr. 90.203 (afkastsats 6,29%).

Et fald i afkastkrav på 0,5% vil påvirke værdien af investeringsejendommen med t.kr. +7.775 og egenkapitalen med t.kr. +6.064.

En stigning i afkastkrav på 0,5% vil påvirke værdien af investeringsejendommen med t.kr. -6.698 og egenkapitalen med t.kr. -5.224.

Ejendommen Padborg:

Ejendommen er målt til dagsværdi t.kr. 5.600 (afkastsats 6,78%).

Et fald i afkastkrav på 0,5% vil påvirke værdien af investeringsejendommen med t.kr. +443 og egenkapitalen med t.kr. +346.

En stigning i afkastkrav på 0,5% vil påvirke værdien af investeringsejendommen med t.kr. -387 og egenkapitalen med t.kr. -302.

### 8. Eventualforpligtelser

Ved salg eller udnyttelse af selskabets ejendomme, til formål der ikke er omfattet af reglerne om merværdiafgift, påhviler en reguleringsforpligtelse for moms på tkr. 1.112.

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen samt for eventuel kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for administrationselskabet LB1 Holding ApS.

## Noter

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån tkr. 32.797, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023, udgør tkr. 95.195.

Skadesløsbrev i grund og bygning, tkr. 12.000, er lagt til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut.

Skadesløsbrev i grund og bygning, tkr. 8.300, er lagt til sikkerhed for søstervirksomheds engagement med kreditinstitut.

### 10. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætning for investeringsejendomme fremgår af note 3.

### 11. Oplysninger om dagsværdi

	Dagsværdi ultimo indregnet i balancen	Årets ændring af dagsværdi ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i §49,3 reserven
Investeringsejendomme	95.194.800	-2.258.000	
Afledte finansielle instrumenter	0		402.778