

Erhvervs Invest 2016 ApS

**Egebjerg Landevej 14 Krogager Mk
7200 Grindsted**

CVR-nr. 11 16 61 72

Årsrapport for 2023/24

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/10 2024

Kurt Kirkegaard Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	10
Balance pr. 30. juni 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erhvervs Invest 2016 ApS
Egebjerg Landevej 14 Krogager Mk
7200 Grindsted

CVR-nr.: 11 16 61 72
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Hjemsted: Billund

Direktion

Kurt Kirkegaard Jensen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Erhvervs Invest 2016 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 19. oktober 2024

Direktion

Kurt Kirkegaard Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Erhvervs Invest 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erhvervs Invest 2016 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 19. oktober 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri, samt dermed beslægtet virksomhed.

Den primære aktivitet består i udlejning af ejendomme til lager, kontor og beboelse. En stor del af ejendommene ligger på lejede grunde i Billund Lufthavn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og er i balancen indregnet til t.kr. 17.950. Heraf udgør investeringsejendomme beliggende på lejet grund t.kr. 17.300. Nuværende lejekontrakter udløber i 2037. Det er ledelsens vurdering, at lejekontrakterne på grundene vil blive forlænget. Såfremt lejekontrakterne imod forventning ikke bliver forlænget, vil der opstå behov for nedskrivning af selskabets ejendomme.

Sælges investeringsejendommene på lejet grund for t.kr. 17.300 er der indgået aftale med tidligere pengeinstitut om afregning af t.kr. 500. Forpligtelsen på t.kr. 500 er indregnet i posten "andre hensættelser".

Der henvises til note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 2.227.427, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.112.080.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervs Invest 2016 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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 er et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. salgssum for handelsejendom købt i regnskabsåret og fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. købesum for handelsejendom solgt i regnskabsåret og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 velinformede 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. 30. juni 2024 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Erhvervs Invest 2016 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter betalingsforpligtelse til pengeinstitut ved evt. salg af andel af investeringsejendomme. Det er udelukkende investeringsejendommene på lejet grund, som er omfattet af aftalen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.644.603	1.813.679
Personaleomkostninger	1	(151.668)	0
Resultat før af- og nedskrivninger		2.492.935	1.813.679
Andre driftsomkostninger		(1.109.450)	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.383.485	1.813.679
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.170.000	(142.835)
Resultat før finansielle poster		3.553.485	1.670.844
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(55.326)	(31.032)
Finansielle indtægter	3	119.644	27.282
Finansielle omkostninger	4	(782.690)	(573.534)
Resultat før skat		2.835.113	1.093.560
Skat af årets resultat	5	(607.686)	(247.413)
Årets resultat		2.227.427	846.147
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(55.326)	(31.032)
Overført resultat		2.282.753	877.179
		2.227.427	846.147

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		17.950.000	25.060.000
Materielle anlægsaktiver	6	17.950.000	25.060.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	243.828	299.154
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	1.062.924	1.261.065
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	2.375.000	0
Finansielle anlægsaktiver		3.681.752	1.560.219
Anlægsaktiver i alt		21.631.752	26.620.219
Færdigvarer og handelsvarer		0	1.109.450
Varebeholdninger		0	1.109.450
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		804	73.174
Andre tilgodehavender		190.000	166.359
Periodeafgrænsningsposter		33.698	51.999
Tilgodehavender		224.502	291.532
Omsætningsaktiver i alt		224.502	1.400.982
Aktiver i alt		21.856.254	28.021.201

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		118.828	174.154
Overført resultat		<u>5.793.252</u>	<u>3.510.499</u>
Egenkapital	9	<u>6.112.080</u>	<u>3.884.653</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	1.649.146	1.209.100
Andre hensættelser		<u>500.000</u>	<u>2.780.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.149.146</u>	<u>3.989.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.555.694	4.637.792
Andre kreditinstitutter		242.922	6.383.517
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.729.106	2.915.135
Deposita		<u>329.150</u>	<u>921.075</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>7.856.872</u>	<u>14.857.519</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.940.820	1.153.999
Kreditinstitutter		2.599.934	3.346.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		622.730	211.723
Skyldigt sambeskatningsbidrag		167.640	269.544
Anden gæld		<u>407.032</u>	<u>308.548</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.738.156</u>	<u>5.289.929</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.595.028</u>	<u>20.147.448</u>
Passiver i alt		<u>21.856.254</u>	<u>28.021.201</u>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	200.000	174.154	3.510.499	3.884.653
Årets resultat	0	(55.326)	2.282.753	2.227.427
Egenkapital 30. juni 2024	200.000	118.828	5.793.252	6.112.080

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	150.000	0
Andre omkostninger til social sikring	1.668	0
	<u>151.668</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(1.260.000)	137.165
Merværdi ved salg af investeringsejendomme	1.150.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(110.000)</u>	<u>137.165</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>2.280.000</u>	<u>(280.000)</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>2.280.000</u>	<u>(280.000)</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	<u>2.170.000</u>	<u>(142.835)</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	58.397	27.282
Andre finansielle indtægter	61.247	0
	<u>119.644</u>	<u>27.282</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	162.452	45.451
Andre finansielle omkostninger	<u>620.238</u>	<u>528.083</u>
	<u>782.690</u>	<u>573.534</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	440.046	(22.131)
Sambeskatningsbidrag	<u>167.640</u>	<u>269.544</u>
	<u>607.686</u>	<u>247.413</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>30.653.918</u>
Kostpris 1. juli 2023		30.653.918
Afgang i årets løb		<u>(9.117.550)</u>
Kostpris 30. juni 2024		<u>21.536.368</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023		(5.593.918)
Årets værdireguleringer		(1.260.000)
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>3.267.550</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>(3.586.368)</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		<u>17.950.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Lager- og industribygninger med kontor samt en enkelt beboelsejendom. Ejendommene er beliggende i Billund og omegn.

Der er i årets løb afhændet en investeringsejendom. Merværdien ved salg er indregnet i note 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendommene er fastsat på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes driftsresultat det seneste år - for ejendomme i behold - har været på 1.463 t.kr. og fremtidig indtjening forventes at ligge på samme niveau og forventes samtidig at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Forudsætningen herfor er, at lejekontrakter på grundene, vil blive forlænget. Se omtale heraf i ledelsesberetningen.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,6 %, hvilket ligger på niveau med det generelle afkastkrav for sekundær beliggende industri og logistikejendomme i Trekantsområdet ifølge Colliers markedspuls for 2. kvartal 2024. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 17.950 t.kr.

Af den samlede dagsværdi udgør 17.300 t.kr. bygninger på lejet grund. Forpligtelse ved evt. salg af ejendomme på lejet grund er indregnet under andre hensættelser med 500 t.kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 20 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 20 % og 25 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,10 % - 8,1 %. Det kan opgøres til 7,6 %.

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

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	7,1	7,6	8,1
Dagsværdi	19.214.000	17.950.000	16.842.000
Ændring i dagsværdi	1.264.000	0	(1.108.000)

	2024	2023
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2023	125.000	125.000
Kostpris 30. juni 2024	125.000	125.000
Værdireguleringer 1. juli 2023	174.154	2.005.186
Årets resultat	(55.326)	(31.032)
Udbytte modtaget	0	(1.800.000)
Værdireguleringer 30. juni 2024	118.828	174.154
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	243.828	299.154

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet af 28. maj 2009	Billund	100 %

8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. juli 2023	1.261.065	0
Tilgang i årets løb	0	2.375.000
Afgang i årets løb	(198.141)	0
Kostpris 30. juni 2024	1.062.924	2.375.000
Nedskrivninger 30. juni 2024	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	1.062.924	2.375.000

Andre værdipapirer afdrages med t.kr. 275 i regnskabsåret 2024/25.

Udlån på t.kr. 1.000 træder tilbage for låntagers finansiering ydet af pengeinstitut og kan ikke forlanges indfriet før pengeinstitut er indfriet.

9 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	1.209.100	1.231.231
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	440.046	(22.131)
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024	<u>1.649.146</u>	<u>1.209.100</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	1.652.116	1.213.307
Låneomkostninger mv.	(2.970)	(4.207)
	<u>1.649.146</u>	<u>1.209.100</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2023</u>	<u>30. juni 2024</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.168.511	3.882.375	326.681	2.338.542
Andre kreditinstitutter	7.006.797	1.265.136	1.022.214	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.915.135	3.729.106	0	0
Deposita	921.075	921.075	591.925	329.150
	<u>16.011.518</u>	<u>9.797.692</u>	<u>1.940.820</u>	<u>2.667.692</u>

12 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for følgende virksomheders mellemværende med pengeinstitut:

Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS

Anpartsselskabet af 28. maj 2009

Kurt K Holding ApS

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter til årsrapporten

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev, t.kr. 5.175 med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 som udgør t.kr. 16.800.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, t.kr. 300 med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 som udgør t.kr. 9.731.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, t.kr. 960 med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 som udgør t.kr. 2.816.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, t.kr. 7.000 med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 som udgør t.kr. 16.800.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev t.kr. 2.600 med pant i grunde og bygninger, med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 som udgør t.kr. 650.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut er der tillige tinglyst pant i lejeretten til grundene, hvor bygningerne er opført.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS, Egebjerg Landevej 14, Krogager, 7200 Grindsted.