

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20
www.grantthornton.dk

RESTAURATIONSSKABET AF 1.6.1990. BADSTUEGADE 3 ApS

Badstuegade 3, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 13 70 72 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24/4-2024

Carsten Larsen Kappelborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RESTAURATIONSELKABET AF 1.6.1990. BADSTUEGADE 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2024

Direktion

Carsten Larsen Kappelborg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i RESTAURATIONSELKABET AF 1.6.1990. BADSTUEGADE 3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RESTAURATIONSELKABET AF 1.6.1990. BADSTUEGADE 3 ApS for regnskabsåret 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 regnskabsåret 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 revisorerers 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 revisorerers 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 24. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet	RESTAURATIONSSELSKABET AF 1.6.1990. BADSTUEGADE 3 ApS Badstuegade 3 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 13 70 72 00
	Stiftet: 1. december 1989
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 34. regnskabsår
Direktion	Carsten Larsen Kappelborg, Direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der dog er afhændet i året. Herudover er selskabets aktivitet at investere i udlejningsejendomme i Aarhus midtby.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er lavere end forventet som følge af nedskrivninger på ejendomme samt kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RESTAURATIONSSKABET AF 1.6.1990. BADSTUEGADE 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed indeholder udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed målt til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

Udbytte indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Brugsrettigheder

Brugsrettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Brugsrettigheder afskrives lineært over 50 år, idet brugsrettigheder omfatter brugsret til parkeringspladser og brugsretten er evigtvarende.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen som reserve for opskrivninger.

Nedskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere års opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på kapitalandele med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses helt eller delvis ved salg og formindskes ved nedskrivning.

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 og 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RESTAURATIONSELKABET AF 1.6.1990, BADSTUEGADE 3 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	240.019	366.028
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.680.000	-2.941.553
1 Personaleomkostninger	-12.000	-41.455
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-37.783	-12.682
Resultat før finansielle poster	-2.489.764	-2.629.662
2 Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-3.670.000	1.700.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	246.700	246.700
Andre finansielle indtægter	147.169	177.210
3 Øvrige finansielle omkostninger	-398.053	-284.623
Resultat før skat	-6.163.948	-790.375
Skat af årets resultat	-40.667	547.881
Årets resultat	-6.204.615	-242.494
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-6.204.615	-242.494
Disponeret i alt	-6.204.615	-242.494

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Brugsrettigheder	742.050	757.350
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>742.050</u>	<u>757.350</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	126.697	145.877
6 Investeringsejendomme	16.330.000	19.010.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.456.697</u>	<u>19.155.877</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	8.270.000
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.764.000	4.764.000
9 Andre tilgodehavender	2.293.593	3.058.124
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.057.593</u>	<u>16.092.124</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.256.340</u>	<u>36.005.351</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	222.192	233.548
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.314.200	191.707
Andre tilgodehavender	6.707	53.494
Tilgodehavender i alt	<u>2.543.099</u>	<u>478.749</u>
Likvide beholdninger	261.897	225.568
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.804.996</u>	<u>704.317</u>
Aktiver i alt	<u>27.061.336</u>	<u>36.709.668</u>

Balance 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	0	8.145.000
Overført resultat	17.055.872	15.115.487
Egenkapital i alt	17.255.872	23.460.487
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	163.003	149.304
Hensatte forpligtelser i alt	163.003	149.304
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.113.425	9.255.471
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.113.425	9.255.471
10 Kortfristet del af langfristet gæld	158.489	181.550
Gæld til pengeinstitutter	0	10.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.825	64.727
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.386.458
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	26.968	92.812
Anden gæld	201.552	106.069
Periodeafgrænsningsposter	37.202	2.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	529.036	3.844.406
Gældsforpligtelser i alt	9.642.461	13.099.877
Passiver i alt	27.061.336	36.709.668
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for op- skrivninger kr.	Overført resul- tat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	8.145.000	15.115.487	23.460.487
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.145.000	0	-8.145.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-6.204.615	-6.204.615
Overførsel fra reserve for opskrivninger	0	0	8.145.000	8.145.000
	200.000	0	17.055.872	17.255.872

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	12.000	33.772
Pensioner	0	7.000
Andre omkostninger til social sikring	0	683
	12.000	41.455
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
 2. Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
I indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed indgår nedskrivning af kapitalandele med tkr. 3.670, der anses for at være en særlig post.		
 3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.996	172.573
Andre finansielle omkostninger	382.057	112.050
	398.053	284.623
 4. Brugsrettigheder		
Kostpris 1. januar 2023	765.000	390.000
Tilgang i årets løb	0	375.000
Kostpris 31. december 2023	765.000	765.000
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	 -7.650	 0
Årets afskrivninger	-15.300	-7.650
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-22.950	-7.650
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	 742.050	 757.350

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	394.337	253.617
Tilgang i årets løb	3.303	145.752
Kostpris 31. december 2023	397.640	399.369
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-248.460	-248.460
Årets afskrivninger	-22.483	-5.032
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-270.943	-253.492
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	126.697	145.877
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	17.903.002	17.751.449
Tilgang i årets løb	0	151.553
Kostpris 31. december 2023	17.903.002	17.903.002
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.106.998	4.048.551
Årets regulering til dagsværdi	-2.680.000	-2.941.553
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-1.573.002	1.106.998
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	16.330.000	19.010.000

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendom med 5 lejemål samt 1 kælderlejemål, Aarhus C samt 1 ejerlejlighed, Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel har været anvendt konsistent i mange år.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Udlejningsejendom med 5 beboelseslejemål er målt til dagsværdi på baggrund af en forrentning på 3,60% mod en forretning på 3,13% i 2022.

Ejerlejlighed er målt til dagsværdi beregnet på baggrund af en forrentning på 4,13 mod en forretning på 3,63% i 2022.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16.330 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.802 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.648 t.kr.

7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2023	125.000	125.000
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris 31. december 2023	0	125.000
Opskrivninger 1. januar 2023	8.145.000	7.160.000
Årets regulering til dagsværdi	0	985.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.670.000	0
Årets tilbageførsler på afgang	-4.475.000	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	8.145.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	8.270.000

8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Udlån	4.764.000	4.764.000
	4.764.000	4.764.000

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
9. Andre tilgodehavender		
Gældsbrev	2.293.593	3.058.124
	2.293.593	3.058.124

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.271.914	158.489	9.113.425	8.412.017
	9.271.914	158.489	9.113.425	8.412.017

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.135 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve nom. 7.512 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.136 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve nom. 2.236 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 3.330 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt pantebrev kr. 40.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 3.330.000.

Der er overfor tilknyttet virksomheds realkreditinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring vedr. tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed kr. 4.764.000.

12. Eventualposter**Eventualaktiver**

Selskabet har en negativ udskudt skat vedr. ejendomme i behold på kr. 268.266 samt en negativ udskudt skat vedr. realiseret ejendomstab på kr. 321.070. Beløbene er ikke afsat som aktiv i årsrapporten, da disse tab er kildeartsbegrænsede og pt. ikke forventes at kunne realiseres.

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

En indfrielse af prioritetsgæld til dagsværdi pr. 31.12.2023 vil medføre en meromkostning kr. 17.358.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.K. Holding 2023 ApS, CVR-nr. 44262673, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationselskab Holdingselskabet af 26. januar 2000 ApS pr. 23 august 2023 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

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."

Carsten Larsen Kappelborg

Direktør

Serienummer: ca262080-7b21-44be-bc42-3afbec6d53c4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-24 14:26:28 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-24 14:30:52 UTC



Carsten Larsen Kappelborg

Dirigent

Serienummer: ca262080-7b21-44be-bc42-3afbec6d53c4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-24 14:34:59 UTC



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 tidsstemplet 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>**