

# **JULIUS NIELSEN A/S**

Østre Stationsvej 43, 3., 5000 Odense C

CVR-nr. 13 73 54 76

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2024.

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JULIUS NIELSEN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. december 2023

### **Direktion**

Thomas Walther Bødker

### **Bestyrelse**

Xiaoguang Qi

Thomas Walther Bødker

Peter Olsen

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

**Til kapitalejeren i JULIUS NIELSEN A/S**

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JULIUS NIELSEN A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Odense, den 18. december 2023

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor  
mne9638

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JULIUS NIELSEN A/S Østre Stationsvej 43, 3. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 13 73 54 76
	Stiftet: 25. maj 1989
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Xiaoguang Qi Thomas Walther Bødker Peter Olsen
<b>Direktion</b>	Thomas Walther Bødker
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	Julius Nielsen Holding A/S, Odense
<b>Dattervirksomhed</b>	Thaneeya International A/S, Odense

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i beboelses- og erhvervsejendomme. Herudover besidder selskabet finansielle anlægsaktiver.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 5.369.738 mod kr. 5.346.370 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -6.213.628 mod kr. 4.779.885 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultat før skat og excl. værdiregulering af investeringsejendomme udgør i 2022/23 kr. 4.527.567 mod kr. 4.080.974. Denne udvikling anser ledelsen for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JULIUS NIELSEN A/S 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, 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 materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-5 år	0-100 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

#### Investeringsjendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 bruttofortjeneste.

Investeringsjendomme 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 ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Varebeholdninger**

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og 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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### 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.

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 nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.369.738</b>	<b>5.346.370</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-12.510.215	2.042.005
<b>Driftsresultat</b>	<b>-7.140.477</b>	<b>7.388.375</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.571	21.998
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.647	98.177
Andre finansielle indtægter	1.027.659	59.750
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.022.048	-1.445.321
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.982.648</b>	<b>6.122.979</b>
2 Skat af årets resultat	1.769.020	-1.343.094
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.213.628</b>	<b>4.779.885</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	66.571	21.998
Overføres til overført resultat	0	4.757.887
Disponeret fra overført resultat	-6.280.199	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.213.628</b>	<b>4.779.885</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	218.978	218.978
4 Investeringsejendomme	111.794.035	124.190.850
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>112.013.013</u>	<u>124.409.828</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	758.095	691.524
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>758.095</u>	<u>691.524</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>112.771.108</u></b>	<b><u>125.101.352</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	65.201
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>65.201</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.406.877	1.842.030
Andre tilgodehavender	502.163	152.771
Tilgodehavender i alt	<u>1.909.040</u>	<u>1.994.801</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	25.148.541	3.187.996
Værdipapirer i alt	<u>25.148.541</u>	<u>3.187.996</u>
Likvide beholdninger	1.403.647	20.876.102
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>28.461.228</u></b>	<b><u>26.124.100</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>141.232.336</u></b>	<b><u>151.225.452</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	691.427	624.856
Overført resultat	1.395.968	7.676.168
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.087.395</b>	<b>33.301.024</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.484.000	16.025.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.484.000</b>	<b>16.025.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	20.678.306	20.678.306
Pantsikret gæld	74.364.028	75.815.150
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	95.042.334	96.493.456
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.546.648	1.636.831
Gæld til pengeinstitutter	22.525	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.777	257.624
Anden gæld	3.904.657	3.511.517
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.618.607	5.405.972
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>100.660.941</b>	<b>101.899.428</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>141.232.336</b>	<b>151.225.452</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	25.000.000	624.856	7.676.167	33.301.023
Resultatandel	0	66.571	-6.280.199	-6.213.628
	<b>25.000.000</b>	<b>691.427</b>	<b>1.395.968</b>	<b>27.087.395</b>



## Noter

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	99.992	60.889
Andre finansielle omkostninger	<u>1.922.056</u>	<u>1.384.432</u>
	<b><u>2.022.048</u></b>	<b><u>1.445.321</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	771.980	666.094
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.541.000</u>	<u>677.000</u>
	<b><u>-1.769.020</u></b>	<b><u>1.343.094</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris 1. oktober 2022		<u>820.952</u>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>		<b><u>820.952</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022		<u>601.974</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>		<b><u>601.974</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		<b><u>218.978</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	64.368.628	64.288.858
Tilgang i årets løb	<u>113.400</u>	<u>79.770</u>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b><u>64.482.028</u></b>	<b><u>64.368.628</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	59.822.222	57.780.217
Årets regulering til dagsværdi	<u>-12.510.215</u>	<u>2.042.005</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2023</b>	<b><u>47.312.007</u></b>	<b><u>59.822.222</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u>111.794.035</u></b>	<b><u>124.190.850</u></b>

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme og 1 erhvervsejendom beliggende i Odense C samt 1 boligudlejningsejendom beliggende i København K. Boligejendommene i Odense C består af 4.475 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 45 lejemål. Erhvervsejendommen i Odense C består af 4.340 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 9 lejemål og boligejendommen i København består af 110 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 1 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme Odense C	4,75%
Boligejendom København K	3,75%
Erhvervsejendom Odense C	5,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Gns. afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,5%	4,74	123.592.286	111.794.035	11.798.251
Basis	5,24	111.794.035	111.794.035	0
+0,5%	5,74	102.052.037	111.794.035	-9.741.998

## Noter

---

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2022	66.668	66.668
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>66.668</b>	<b>66.668</b>
Opskrivninger 1. oktober 2022	624.856	602.858
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	66.571	21.998
<b>Opskrivninger 30. september 2023</b>	<b>691.427</b>	<b>624.856</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>758.095</b>	<b>691.524</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Thaneeya International A/S, Odense	100 %	758.095	66.571
		<b>758.095</b>	<b>66.571</b>

30/9 2023

30/9 2022

### 6. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. oktober 2022	2.425.189	2.425.189
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>2.425.189</b>	<b>2.425.189</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2022	-2.425.189	-2.425.189
<b>Nedskrivninger 30. september 2023</b>	<b>-2.425.189</b>	<b>-2.425.189</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	20.678.306	0	20.678.306	20.678.306
Pantsikret gæld	75.910.676	1.546.648	74.364.028	59.380.079
	<u>96.588.982</u>	<u>1.546.648</u>	<u>95.042.334</u>	<u>80.058.385</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v. kr. 76.361.786, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 111.794.035.

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Andre børsnoterede værdipapirer</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi 30. september 2023	1.221.529	22.443.668	1.483.344
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	160.235	59.743	-61.973

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Julius Nielsen Holding A/S, CVR-nr. 21726370, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.