

Grant Thornton  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

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

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# JGA Ejendomsinvest ApS

C/O Von Wowern Ejendomsadministration, Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 14 72 55 04

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/6-2024

---

Jens Amdi Kirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JGA Ejendomsinvest 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.

Fårup, den 5. juni 2024

### **Direktion**

Jens Amdi Kirk  
Direktør

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

---

### **Til anpartshaveren i JGA Ejendomsinvest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JGA Ejendomsinvest 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

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

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

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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet momsangivelser korrekt til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 5. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen  
registreret revisor  
mne24773

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JGA Ejendomsinvest ApS  
C/O Von Wowern Ejendomsadministration  
Vestergade 72  
8990 Fårup

CVR-nr.: 14 72 55 04  
Stiftet: 1. november 1990  
Hjemsted: Fårup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
33. regnskabsår

**Direktion**

Jens Amdi Kirk, Direktør

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i administration og serviceydelser samt udlejning af fast ejendom og køb og salg heraf.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør -866 t.kr. mod 534 t.kr. sidste år.

Årets resultat er negativt påvirket ved salg af ejendomme. Der forventes et positivt resultat for det kommende år, bl.a. med baggrund i to erhvervede ejendomme i 2023 som ledelsen har positive forventninger til og at gæld til kreditinstitut er nedbragt hvormed renterne forventes at blive reduceret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JGA Ejendomsinvest 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 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 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger samt værdiregulering af investeringsejendomme.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendommene, herunder ejendomsskatter, forbrugsomkostninger, fællesomkostninger og vedligeholdelse i det omfang, omkostningerne påhviler selskabet.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg samt administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af 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, amortisering af forpligter mv.

### **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).

## **Balancen**

### **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 ”direkte omkostninger”.

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”.

### **Tilgodehavender**

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JGA Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme beskatningskreds.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>479.728</b>	<b>812.095</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.011	110.000
Andre driftsomkostninger	-654.711	-130.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-163.972</b>	<b>791.295</b>
Andre finansielle indtægter	26.066	0
I Øvrige finansielle omkostninger	-715.994	-367.044
<b>Resultat før skat</b>	<b>-853.900</b>	<b>424.251</b>
Skat af årets resultat	6.000	110.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-847.900</b>	<b>534.251</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	534.251
Disponeret fra overført resultat	-847.900	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-847.900</b>	<b>534.251</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	11.800.000	9.215.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.800.000</u>	<u>9.215.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.800.000</u></b>	<b><u>9.215.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.624	10.624
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	431.337
Udskudte skatteaktiver	116.000	110.000
Andre tilgodehavender	45.198	14.041
Periodeafgrænsningsposter	5.495	0
Tilgodehavender i alt	<u>181.317</u>	<u>566.002</u>
Likvide beholdninger	<u>2</u>	<u>3.527.850</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>181.319</u></b>	<b><u>4.093.852</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.981.319</u></b>	<b><u>13.308.852</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.625.000	1.625.000
Overført resultat	1.058.576	1.906.476
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.683.576</u></b>	<b><u>3.531.476</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	7.176.570	3.344.025
4 Gæld til pengeinstitutter	1.170.610	1.867.550
5 Deposita	302.881	126.816
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.650.061</u>	<u>5.338.391</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	142.368	3.579.959
Gæld til pengeinstitutter	41.384	513.277
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.789	54.963
Gæld til tilknyttede virksomheder	383.229	69.029
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	259	0
Anden gæld	14.653	221.757
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>647.682</u>	<u>4.438.985</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.297.743</u></b>	<b><u>9.777.376</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.981.319</u></b>	<b><u>13.308.852</u></b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

9 Antal ansatte

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	1.625.000	1.906.476	3.531.476
Årets overførte overskud eller underskud	0	-847.900	-847.900
	<b>1.625.000</b>	<b>1.058.576</b>	<b>2.683.576</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.566	6.163
Andre finansielle omkostninger	678.428	360.881
	<b>715.994</b>	<b>367.044</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.009.088	9.016.543
Tilgang i årets løb	7.790.989	0
Afgang i årets løb	-2.665.890	-3.007.455
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>11.134.187</b>	<b>6.009.088</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.205.912	3.738.457
Årets regulering til dagsværdi	11.011	110.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.551.110	-642.545
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>665.813</b>	<b>3.205.912</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>11.800.000</b>	<b>9.215.000</b>

Selskabet ejer ultimo året 22 lejligheder og 4 garager i Randers. Dagsværdien for lejligheder udgør samlet t.kr. 11.650 og garager udgør t.kr. 150.

Lejlighederne og garager er med lav tomgang og måles på grundlag af et afkast på 5,25 - 6,25% (5,0 - 5,5% i 2022) for lejligheder og 5,25% for garager (5,75% i 2022).

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

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.



## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.800 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 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 519 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 569 t.kr.

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.273.431	5.005.568
Heraf forfalder inden for 1 år	-96.861	-1.661.543
	<b>7.176.570</b>	<b>3.344.025</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.930.812	3.056.949

### 4. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	1.216.117	3.785.966
Heraf forfalder inden for 1 år	-45.507	-1.918.416
	<b>1.170.610</b>	<b>1.867.550</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	961.558	0

### 5. Deposita

Deposita i alt	<b>302.881</b>	<b>126.816</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	302.881	126.816

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	11.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	11.011

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld som pr. 31. december 2023 udgør 7.448 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.245 t.kr. til sikkerhed for selskabets og søsterselskabers mellemværender med pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger tinglyst pantstiftende byrder på 362 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et samlet aktiv på ca. 561 t.kr. stammende fra fremførbart særunderskud. Heraf er der aktiveret 116 t.kr. som forventes at kunne udnyttes over en periode på 3 år.

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskaberne Vinma ApS, JGA Ejendomsinvest II ApS og Lejlighed ApS' samt moderselskabet Damm & Kirk A/S' gæld til kreditinstitut.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Damm & Kirk A/S, CVR-nr. 13411743, som er administrationsselskab 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.

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

### 9. Antal ansatte

Antal ansatte i 2023: 0 (i 2022: 0).

# 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."

## Jens Amdi Kirk

Direktør

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-06 16:58:04 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

2024-06-07 04:39:24 UTC



## Jens Amdi Kirk

Dirigent

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-07 06:34:53 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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

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

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto: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>