

DML-EJENDOMME A/S
Mellemgade 6, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 19 00 58 44

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Claus Borgensgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for DML-EJENDOMME 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 25. april 2024

Direktion

Søren Malgaard Lauridsen
direktør

Bestyrelse

Jens Bratbjerg Hebroe
formand

Søren Malgaard Lauridsen

Claus Borgensgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DML-EJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DML-EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 25. april 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	DML-EJENDOMME A/S Mellemgade 6 6950 Ringkøbing Telefon: 97 321573 CVR-nr.: 19 00 58 44 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 25. regnskabsår
Bestyrelse	Jens Bratbjerg Hebroe, formand Søren Malgaard Lauridsen Claus Borgensgaard
Direktion	Søren Malgaard Lauridsen, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Modervirksomhed	Malgaard Lauridsen Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt opførelse og salg af boliger og grunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.182.590 kr. mod 2.149.951 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 163.808 kr. mod 1.214.290 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til nedenstående forhold.

Regnskabsåret har været påvirket af stigende renteniveau og let forøget tomgangsleje på selskabets ejendomsportefølje. Endvidere er regnskabsåret positivt påvirket af salg af ejendomme med en fortjeneste på ca. 862 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DML-EJENDOMME 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.

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, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejer. Endvidere indgår salg af grunde i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger består primært af årets lejeomkostninger og anskaffelsessummer på solgte grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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 ”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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Varebeholdninger

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

Kostpris for jord til videresalg omfatter anskaffelsesprisen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

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 DML-EJENDOMME A/S 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.182.590	2.149.951
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.202.878	554.066
2 Personaleomkostninger	<u>-793.174</u>	<u>-642.173</u>
Driftsresultat	1.592.294	2.061.844
Andre finansielle indtægter	258.000	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.800.989</u>	<u>-686.653</u>
Resultat før skat	49.305	1.375.191
4 Skat af årets resultat	<u>114.503</u>	<u>-160.901</u>
Årets resultat	163.808	1.214.290
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>163.808</u>	<u>1.214.290</u>
Disponeret i alt	163.808	1.214.290

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	39.286.515	44.366.982
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.286.515</u>	<u>44.366.982</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.286.515</u>	<u>44.366.982</u>
Omsætningsaktiver			
	Jord	2.309.944	2.114.362
	Varebeholdninger i alt	<u>2.309.944</u>	<u>2.114.362</u>
	Andre tilgodehavender	41.664	18.499
	Tilgodehavender i alt	<u>41.664</u>	<u>18.499</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	728.400	0
	Værdipapirer i alt	<u>728.400</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	3.644.419	1.642.294
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.724.427</u>	<u>3.775.155</u>
	Aktiver i alt	<u>46.010.942</u>	<u>48.142.137</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.193.438	15.029.630
Egenkapital i alt		<u>15.693.438</u>	<u>15.529.630</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		194.958	309.461
Hensatte forpligtelser i alt		<u>194.958</u>	<u>309.461</u>
Gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt		21.494.154	25.825.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>21.494.154</u>	<u>25.825.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		700.000	0
Gæld til pengeinstitutter		5.358.138	3.811.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.877	112.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.596.402	1.766.657
Anden gæld		764.975	787.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.628.392</u>	<u>6.478.046</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.122.546</u>	<u>32.303.046</u>
Passiver i alt		<u>46.010.942</u>	<u>48.142.137</u>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	15.029.630	15.529.630
Årets overførte overskud eller underskud	0	163.808	163.808
	<u>500.000</u>	<u>15.193.438</u>	<u>15.693.438</u>

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december 2023	39.286.515	728.400
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	340.723	-212.100
	<u>2023</u>	<u>2022</u>

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	719.649	587.833
Pensioner	64.739	48.549
Andre omkostninger til social sikring	8.786	5.791
	<u>793.174</u>	<u>642.173</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	83.700	59.945
Andre finansielle omkostninger	1.717.289	626.708
	<u>1.800.989</u>	<u>686.653</u>

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-114.503	160.901
	<u>-114.503</u>	<u>160.901</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	30.752.062	29.013.532
Tilgang i årets løb	227.104	1.738.530
Afgang i årets løb	<u>-3.954.075</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>27.025.091</u>	<u>30.752.062</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	13.614.920	13.595.792
Årets regulering til dagsværdi	1.202.878	554.066
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.556.374</u>	<u>-534.938</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>12.261.424</u>	<u>13.614.920</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>39.286.515</u>	<u>44.366.982</u>

Selskabets investeringsejendomme består primo af 18 boligejendomme med 68 lejemål på i alt 4.672 m² og ultimo af 18 boligejendomme med 64 lejemål på i alt 4.275 m² beliggende primært i Ringkøbing. Endvidere består selskabets investeringsejendomme af 7 erhvervslejemål på i alt 668 m² beliggende i Ringkøbing.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje

Noter

5. 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.

Idet selskabets ejendomme er blandede ejendomme med såvel bolig- som erhvervslejemål, er det ikke muligt at angive afkastkrav opdelt for bolig og erhverv. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 6,27% før indregning af tomgangsleje og 6,62% efter indregning af tomgangsleje. Sammenligningstallene for sidste år var 5,89% og 6,16%. Stigningen i afkastkravet skyldes frasalg af boligheder i 2023 med en beliggenhed, der var over den gennemsnitlige for porteføljen. Stigningen i tomgangsleje udtrykker den faktisk registrerede tomgang i lejemålene korrigeret for en gennemsnitlig tomgangsleje set over de seneste 3 år og sluttelig korrigeret for ledelsens skøn på de enkelte ejendomme, og virkningen på værdiansættelsen udgør ca. -0,2 mio. kr. i forhold til den beregnede tomgangsleje sidste år. Den indregnede tomgangsleje i % af værdiansættelsen før tomgangsleje udgør i 2023 7,3%, hvor den sidste år var 6,1%.

Investeringsejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi pr. m² på 7.948 kr. mod sidste års værdi på 8.308 kr. pr. m². Faldet skyldes, som ovenfor anført, frasalg af 3 boligejendomme i 2023, der havde en bedre beliggenhed end gennemsnittet af den øvrige ejendomsportefølje.

Den gennemsnitlige kvm. pris for 2023 udgør for boliglejemål 777 kr. pr. kvm. og for erhverv udgør den 514 kr. pr. kvm. Ifølge Colliers Markedsupdate for 3. kvartal 2023 er boligejendomme i sammenlignelige områder på ca. 800 kr. pr. kvm. og for kontorlejemål mv. udgør den ca. 600 kr. pr. kvm.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.287 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 2.738 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.234 t.kr.

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

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
0,50%	36.548.511	39.286.515	-2.738.004
-0,50%	42.520.490	39.286.515	3.233.975

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 34.356 t.kr. og skadesløsbrev på i alt 41.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadesløsbrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på 39.287 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor tilknyttede virksomheders gæld hos Ringkjøbing Landbobank.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Malgaard Lauridsen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Malgaard Lauridsen Holding A/S, CVR-nr. 21205176, 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.

Søren Malgaard Lauridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Malgaard Lauridsen
Direktør
ID: 5e348283-d65d-47e4-b564-6cdbdf6b7953
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 17:36:42
Underskrevet med MitID



Søren Malgaard Lauridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Malgaard Lauridsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5e348283-d65d-47e4-b564-6cdbdf6b7953
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 17:36:42
Underskrevet med MitID



Jens Bratbjerg Hebroe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Bratbjerg Hebroe
Bestyrelsesformand
ID: a63a933f-53e7-4209-b301-22cd69738144
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 16:14:08
Underskrevet med MitID



Claus Borgensgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Borgensgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 51167745-778a-45ef-a508-0edb1f212c45
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:53:39
Underskrevet med MitID



Henrik Ludvigsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Ludvigsen
Revisor
ID: 8d708be3-0a30-4145-b717-53bc2bb79182
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:59:31
Underskrevet med MitID



Claus Borgensgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Borgensgaard
Dirigent
ID: 51167745-778a-45ef-a508-0edb1f212c45
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 11:01:18
Underskrevet med MitID

