



**TJ Holding ApS**

**Kirsten Piils Vej 9  
2920 Charlottenlund**

**CVR nr. 20 26 78 01**

**Årsrapport for 1. januar 2023 til 31. december 2023**  
**27. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 17. april 2024  
Dirigent

Navn: Torben Spuur Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
 <b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 <b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse for 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12-13
Egenkapitalopgørelse for 2023	14
Noter	15-17

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for TJ Holding ApS for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 2023 til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 15. april 2024

**Direktion:**

Torben Spuur Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i TJ Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TJ Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2023 til 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Albertslund, den 15. april 2024

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm  
Registreret revisor  
mne12316

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

TJ Holding ApS  
Kirsten Piils Vej 9  
2920 Charlottenlund

CVR nr.: 20 26 78 01  
Stiftet: 19. august 1997  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Torben Spuur Jensen, Kirsten Piils Vej 9, 2920 Charlottenlund

**Bankforbindelse:**

Ringkjøbing Landbobank, Bernstorffsgade 50, 1577 København V

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved investering. Herunder at investere i værdipapirer, ejendomme og lignende.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Derudover vurderes der ikke at være væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 1.612, og et overskud på tkr. 1.612 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TJ Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 og IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning genereres af huslejeindtægter.

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

#### Omsætning fra salg af tjenesteydelser

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Dog er investeringsejendomme opskrevet til vurderet handelsværdi på statutidspunktet, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme. Værdien er opgjort ud fra afkastkravet, der er afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Den tilsvarende gæld i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Afskrivningsgrundlaget for øvrige materielle anlægsaktiver er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter pantebreve, børsnoterede obligationer og egenkapitalandele i virksomheder, der ikke er dattervirksomheder, associerede virksomheder eller joint ventures.

Andre værdipapirer og kapitalandele optages til dagsværdien på statustidspunktet. For andre værdipapirer og kapitalandele der ikke er noteret på en børs, værdiansættes disse andre værdipapirer og kapitalandele efter statuskurs fastsat af pengeinstitut eller equity-metoden, som vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for 2023

	Note		2022 tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>150.000</b>	<b>150</b>
Vareforbrug		0	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-162.350</u>	<u>-363</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.350</b>	<b>-213</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-49.679</u>	<u>-49</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62.029</b>	<b>-262</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	39
Indtægter af andre kapitalandele mv der er anlægsaktiver		1.910.783	1.132
Andre finansielle indtægter		3.967	133
Nedskrivning af finansielle aktiver		-30.136	-2.702
Andre finansielle omkostninger		<u>-210.864</u>	<u>-240</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.611.721</b>	<b>-1.900</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.611.721</u></b>	<b><u>-1.900</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	118
Overført resultat		<u>1.489.721</u>	<u>-2.018</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>1.611.721</u></b>	<b><u>-1.900</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	3		

## Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note		2022 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	10.000.000	10.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	24.841	75
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.024.841</b>	<b>10.075</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalinteresser	6	9.720.460	9.720
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	15.156.377	13.894
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.876.837</b>	<b>23.614</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.901.678</b>	<b>33.689</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		98.065	153
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>98.065</b>	<b>153</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>151.364</b>	<b>143</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>249.429</b>	<b>296</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.151.107</b>	<b>33.985</b>
<b>Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38</b>	8		

## Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note	2022 <u>tkr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	150.000	150
Overført resultat	30.999.382	29.510
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>122.000</u>	<u>118</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>31.271.382</u></b>	<b><u>29.778</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Kreditinstitutter	3.002.680	3.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.750	60
Anden gæld	<u>817.295</u>	<u>767</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>3.879.725</u></b>	<b><u>4.207</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>3.879.725</u></b>	<b><u>4.207</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.151.107</u></b>	<b><u>33.985</u></b>
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder</b>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	1	
	9	

## Egenkapitalopgørelse for 2023

	Registreret kapital mv.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>150.000</b>	<b>117.800</b>	<b>29.509.661</b>
Årets resultat	0	122.000	1.489.721
	<b>0</b>	<b>122.000</b>	<b>1.489.721</b>
Betalt udbytte	0	-117.800	0
	<b>0</b>	<b>-117.800</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>122.000</b>	<b>30.999.382</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>			<b><u>31.271.382</u></b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022	Regnskabs- året 2023
Selskabskapital, primo	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<b>Ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der ligger til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi.

Ejendommen er et rækkehus med et enkelt bolig lejemål (100% beboelse). Ejendommen vurderes godt vedligeholdt og beliggende i et særdeles attraktivt område på Clarasvej 8 i Charlottenlund. Der er sjældent tomgangsleje og ved status er der indhentet vurdering fra uafhængig ejendomsmægler, der understøtter værdiansættelsen.

Lejeindtægter og omkostninger er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter og driftsomkostninger er medtaget som faktiske afholdte for regnskabsåret, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder.

Lejeindtægten udgør t.kr. 150 årligt og nettolejen (lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift) er opgjort til t.kr. 71 og afkastprocenten er vurderet til 0,71%.

Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent kan opgøres som følgende:

Ændring i afkastprocent 1,0% (afkastprocent = 1,71%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på tkr. -5.848

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 1,21%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på tkr. -4.131

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 0,21%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på tkr. 23.810

		2022
		tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		
<b>2 anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	49.679	49
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.679</b>	<b>49</b>

### 3 Personaleomkostninger

Ud over selskabets direktør, der er ulønnet, er der ingen ansatte i selskabet.



## Noter

		2022 tkr.
		<u>                    </u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	4.493.205	4.493
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>4.493.205</b>	<b>4.493</b>
Opskrivninger, primo	5.506.795	5.507
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>5.506.795</b>	<b>5.507</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000</b>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum, primo	503.897	504
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>503.897</b>	<b>504</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-429.377	-380
Årets afskrivninger	-49.679	-49
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-479.056</b>	<b>-429</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.841</b>	<b>75</b>
<b>6 Kapitalinteresser</b>		
Anskaffelsessum, primo	11.967.316	11.330
Tilgang i årets løb	0	637
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>11.967.316</b>	<b>11.967</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-2.246.856	-2.286
Tilbageførsel af- og nedskrivninger fra tidligere år	0	39
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-2.246.856</b>	<b>-2.247</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.720.460</b>	<b>9.720</b>

## Noter

		2022 tkr.
<b>7 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Anskaffelsessum, primo	16.707.206	26.976
Tilgang i årets løb	0	4.444
Afgang i årets løb	0	-14.713
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>16.707.206</b>	<b>16.707</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-2.812.899	-1.290
Årets nedskrivninger	0	-1.523
Tilbageførsel af- og nedskrivninger fra tidligere år	1.262.070	0
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-1.550.829</b>	<b>-2.813</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.156.377</b>	<b>13.894</b>

## 8 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2023	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Aktier og investeringsbeviser	15.156.377	1.292.206	30.136	0
Investeringsejendomme, beboelse	10.000.000	0	0	0

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med Ringkjøbing Landbobank A/S er andre værdipapirer og porteføljekonti pantsat. Tillige har selskabet deponeret ejerpantebrev stor tkr. 3.000 med pant i selskabets ejendom; Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Grundejerforeningen Clarashave er der tinglyst ejerpantebrev stort tkr. 10 med pant i selskabets ejendom; Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund.

Den bogførte værdi af ejendommen Clarasvej 8E, 2920 Charlottenlund udgør pr. 31. december 2023 tkr. 10.000.

Den bogførte værdi af andre værdipapirer og porteføljekonti hos Ringkjøbing Landbobank A/S udgør pr. 31. december 2023 tkr. 15.298