



Føniks A/S

Industrivej 22
3550 Slangerup
CVR-nr. 21 50 19 48

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Finn Skovbo Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Føniks A/S.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 26. juni 2024

Direktion

Peter Djørup

Bestyrelse

Finn Skovbo Pedersen
formand

Peter Djørup

Jesper Charles Djørup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Føniks A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Føniks A/S 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 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 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.

Frederikssund, den 26. juni 2024

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

Føniks A/S
Industrivej 22
3550 Slangerup

CVR-nr.: 21 50 19 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. januar 1999

Hjemsted: Frederikssund

Bestyrelse

Finn Skovbo Pedersen, formand
Peter Djørup
Jesper Charles Djørup

Direktion

Peter Djørup

Revisor

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel, produktion, håndværk, investering, rederivirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør en væsentlig del af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers værdi, er blandt andet baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold mv.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme på statusdagen udtrykker dagsværdien i den nuværende markedsituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 896.963, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 20.513.746. Selskabets resultat er påvirket af at der er anvendt ressourcer på ændring af lokalplan i forhold til en af selskabets ejendomme. Godkendelsen af den nye lokalplan er blevet vedtaget i 2024.

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl som har indvirkning på sidste års aflagte årsrapport.

Selskabets tilgodehavende fra salg er fejlagtigt indregnet 385 tkr. for højt tidligere år. Korrektionen har medført, at sidste års balancesum er mindsket med 385 tkr. og egenkapitalen er mindsket 385 tkr.

Indvirkningen af den konstaterede fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i dette regnskabsår, og sammenligningstallene er blevet tilrettet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Føniks A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Væsentlig fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl som har indvirkning på sidste års aflagte årsrapport.

Selskabets tilgodehavende fra salg er fejlagtigt indregnet 385 tkr. for højt tidligere år. Korrektionen har medført, at sidste års balancesum er mindsket med 385 tkr. og egenkapitalen er mindsket 385 tkr.

Indvirkningen af den konstaterede fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i dette regnskabsår, og sammenligningstallene er blevet tilrettet.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabets aktiviteter indenfor skibsdrift beskattes efter reglerne om tonnagebeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Grunde og bygninger	30 år
Skibe	4-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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 værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		5.075.705	6.563
Personaleomkostninger	1	-5.222.407	-5.687
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-631.885	-622
Andre driftsomkostninger		-32.422	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-811.009	254
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		161.106	365
Resultat før finansielle poster		-649.903	619
Finansielle indtægter	2	106.860	112
Finansielle omkostninger	3	-940.997	-455
Resultat før skat		-1.484.040	276
Skat af årets resultat	4	587.077	151
Årets resultat		-896.963	427
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-896.963	427
		-896.963	427

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	30.823.772	30.619
Grunde og bygninger	6	3.019.300	3.104
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	320.410	464
Skibe	6	2.902.271	3.308
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		37.065.753	37.495
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	30.000	30
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	2.910.728	0
Andre tilgodehavender	8	586.608	4.621
Deposita	8	28.759	29
Finansielle anlægsaktiver		3.556.095	4.680
Anlægsaktiver i alt		40.621.848	42.175
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.206.805	1.971
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		257.173	0
Andre tilgodehavender		567.175	561
Udskudt skatteaktiv		1.616.737	1.076
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		37.506	0
Periodeafgrænsningsposter		137.918	191
Tilgodehavender		3.823.314	4.789
Likvide beholdninger		7.287	3
Omsætningsaktiver i alt		3.830.601	4.792
Aktiver i alt		44.452.449	46.967

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		666.657	667
Overført resultat		19.847.089	20.744
Egenkapital		20.513.746	21.411
Gæld til realkreditinstitutter		11.056.956	11.398
Selskabsdeltagere og ledelse		2.944.959	3.392
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.001.915	14.790
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	451.878	453
Banker		5.091.062	4.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		890.642	1.868
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.936	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		424.231	114
Selskabsskat		7.799	0
Anden gæld		506.074	1.266
Deposita		2.430.166	2.431
Kortfristede gældsforpligtelser		9.936.788	10.766
Gældsforpligtelser i alt		23.938.703	25.556
Passiver i alt		44.452.449	46.967
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	666.657	21.129.052	21.795.709
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-385.000	-385.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	666.657	20.744.052	21.410.709
Årets resultat	0	-896.963	-896.963
Egenkapital 31. december 2023	666.657	19.847.089	20.513.746

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.018.714	5.323
Pensioner	124.127	218
Andre omkostninger til social sikring	79.566	146
	<u>5.222.407</u>	<u>5.687</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>14</u>	<u>15</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	75.253	0
Andre finansielle indtægter	31.607	112
	<u>106.860</u>	<u>112</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.128	0
Andre finansielle omkostninger	931.869	455
	<u>940.997</u>	<u>455</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-587.077	-151
	<u>-587.077</u>	<u>-151</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	23.431.046
Tilgang i årets løb	42.846
Kostpris 31. december 2023	23.473.892
Værdireguleringer 1. januar 2023	7.188.774
Årets værdireguleringer	161.106
Værdireguleringer 31. december 2023	7.349.880
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	30.823.772

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Nordsjælland og København. Der er primært tale om erhvervslejemål samt enkelte beboelseslejemål. Alle lejemål er udlejet på balancedagen og har ikke haft andet tomgang i regnskabsåret end hvad der måtte anses for normal ved udskiftning af lejere.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

For bolig- og erhvervslejemål er det forudsat, at den nuværende tomgang som anses for værende lav fastholdes, ligesom det er forudsat, at nuværende niveau for lejeindtægter fastholdes. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 161 tkr.

En ændring af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil jf. nedenstående følsomhedsanalyse påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 8%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	33.760.557	30.823.772	28.442.417
Ændring i dagsværdi	2.936.785	0	-2.381.355

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Skibe	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2023	3.230.680	706.990	4.307.415	244.756
Tilgang i årets løb	0	237.422	0	0
Afgang i årets løb	0	-237.422	0	0
Kostpris 31. december 2023	3.230.680	706.990	4.307.415	244.756
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0	1.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	0	1.000.000	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	126.828	245.441	1.998.950	244.756
Årets afskrivninger	84.552	141.139	406.194	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	211.380	386.580	2.405.144	244.756
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	3.019.300	320.410	2.902.271	0
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	0	0	1.902.271	0

Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	30.000	0
Tilgang i årets løb	0	30
Kostpris 31. december 2023	30.000	30
Værdireguleringer 1. januar 2023	0	0
Værdireguleringer 31. december 2023	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	30.000	30

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
re:mingo ApS	Frederikssund	100%
Fortius Fitness Tyskland ApS	Allerød	100%

8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Andre tilgode- havender	Deposita
Kostpris 1. januar 2023	0	4.621.576	28.759
Tilgang i årets løb	2.910.728	111.772	0
Afgang i årets løb	0	-4.146.740	0
Kostpris 31. december 2023	2.910.728	586.608	28.759
Nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	0
Nedskrivninger 31. december 2023	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.910.728	586.608	28.759

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.850.156	11.508.834	451.878	9.122.447
Selskabsdeltagere og ledelse	3.392.175	2.944.959	0	2.000.000
	15.242.331	14.453.793	451.878	11.122.447

Noter

10 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i op til 43 mdr. med en samlet forpligtelse på 1.015 tkr., hvoraf 347 tkr. forfalder i 2024.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.500 i selskabets skibe, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 1.205 pr. 31. december 2023. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut, beløbsbegrænset til 1.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement har pengeinstitut virksomhedspant på 3.000 tkr. i selskabets varelager, driftsinventar, driftsmateriel, goodwill, domænenavne og rettigheder samt tilgodehavender fra salg.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 9.545, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 30.824.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.964, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 3.019.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 4.050 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 30.824 pr. 31. december 2023. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 550 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.019 pr. 31. december 2023. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

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.”

Jesper Charles Djørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ec1b90e-0356-4ddf-8cb1-c68f9220d592

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-26 10:22:40 UTC



Peter Djørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eb90544f-7a66-42b1-890e-5cdabb7d5177

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-06-26 11:29:23 UTC



Peter Djørup

Direktør

Serienummer: eb90544f-7a66-42b1-890e-5cdabb7d5177

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-06-26 11:29:23 UTC



Finn Skovbo Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 20742388-fe37-4160-9aef-ef7ea4eccdae

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-06-27 05:55:31 UTC



Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 386b82a4-3d4e-4c4e-8dd6-0cd3975a8e9a

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-06-27 05:56:42 UTC



Finn Skovbo Pedersen

Dirigent

Serienummer: 20742388-fe37-4160-9aef-ef7ea4eccdae

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-06-27 06:01:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: E82EO-05EYI-7UK5E-WAJCM-6AUNI-8DAQ5

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>**. 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**