

A/S Træengen Kjellerup

Industriparken 16, 8620 Kjellerup

CVR-nr. 24 17 06 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



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

Einar Holmberg
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 | 13 |
| Balance | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Noter | 17 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/S Trængen Kjellerup.

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.

Kjellerup, den 25. april 2024

Direktion

Einar Holmberg

Bestyrelse

Jesper Høy

Einar Holmberg

Tina Højgård Holmberg

Peder Christian Brejnholt

Orla Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i A/S Træengen Kjellerup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Træengen Kjellerup 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 regnskabsbrugerne 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.

Viborg, den 25. april 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Bo Skårup Sørensen

statsautoriseret revisor
mne29531

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | A/S Træengen Kjellerup Industriparken 16 8620 Kjellerup |
| | CVR-nr.: 24 17 06 16 |
| | Stiftet: 24. marts 1969 |
| | Hjemsted: Silkeborg Kommune |
| | Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Bestyrelse | Jesper Høy Einar Holmberg Tina Højgård Holmberg Peder Christian Brejnholt Orla Madsen |
| Direktion | Einar Holmberg |
| Revision | Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg |
| Modervirksomhed | Trekroner A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 2.699.717 kr. mod 9.711.769 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 62.149.863 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Trængen Kjellerup 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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter ejendomsudgifter.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, biler og tab på debitorer.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 A/S Træengen Kjellerup solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 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 | 5.489.520 | 6.642.256 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.313.180 | 9.035.610 |
| 1 Personaleomkostninger | -433.561 | -797.149 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 186.828 | -130.996 |
| Driftsresultat | 6.555.967 | 14.749.721 |
| Andre finansielle indtægter | 77.963 | 58.096 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -3.065.415 | -2.342.021 |
| Resultat før skat | 3.568.515 | 12.465.796 |
| 3 Skat af årets resultat | -868.798 | -2.754.027 |
| Årets resultat | 2.699.717 | 9.711.769 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.699.717 | 9.711.769 |
| Disponeret i alt | 2.699.717 | 9.711.769 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Grunde og bygninger | 4.706.326 | 3.942.936 |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 156.062 | 40.205 |
| 5 Investeringsejendomme | 140.400.000 | 146.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>145.262.388</u> | <u>150.483.141</u> |
| 6 Andre tilgodehavender | 0 | 67.541 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>67.541</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>145.262.388</u> | <u>150.550.682</u> |
| | | |
| Omsætningsaktiver | | |
| Fremstillede varer og handelsvarer | 8.778.840 | 0 |
| Varebeholdninger i alt | <u>8.778.840</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 82.294 | 55.654 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.304.150 | 198 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 164.789 |
| Andre tilgodehavender | 45.857 | 21.594 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.432.301</u> | <u>242.235</u> |
| Likvide beholdninger | 10.623 | 10.515 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>11.221.764</u> | <u>252.750</u> |
| Aktiver i alt | <u>156.484.152</u> | <u>150.803.432</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 1.601.120 | 1.601.120 |
| Overført resultat | 60.548.743 | 57.849.026 |
| Egenkapital i alt | 62.149.863 | 59.450.146 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 7.677.000 | 7.804.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 7.677.000 | 7.804.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 73.178.437 | 76.009.453 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 73.178.437 | 76.009.453 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 2.137.000 | 1.770.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 7.344.958 | 1.313.148 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 344.868 | 201.927 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 431.268 | 1.620.528 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 995.798 | 0 |
| Anden gæld | 2.224.960 | 2.634.230 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 13.478.852 | 7.539.833 |
| Gældsforpligtelser i alt | 86.657.289 | 83.549.286 |
| Passiver i alt | 156.484.152 | 150.803.432 |

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 1.601.120 | 48.111.786 | 49.712.906 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 9.711.769 | 9.711.769 |
| Renteswap indfriet overgår til overført resultat | 0 | 25.471 | 25.471 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 1.601.120 | 57.849.026 | 59.450.146 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.699.717 | 2.699.717 |
| | 1.601.120 | 60.548.743 | 62.149.863 |

Noter

1. Personalemkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Lønninger og gager | 365.953 | 732.046 |
| Pensioner | 29.781 | 32.801 |
| Andre omkostninger til social sikring | 37.827 | 32.302 |
| | <u>433.561</u> | <u>797.149</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>3</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.065.415</u> | <u>2.342.021</u> |
| | <u>3.065.415</u> | <u>2.342.021</u> |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Årets aktuelle skat | 995.798 | 708.027 |
| Regulering af udskudt skat | -127.000 | 2.046.000 |
| | <u>868.798</u> | <u>2.754.027</u> |

4. Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Kostpris primo | 3.955.958 | 676.019 |
| Tilgang | <u>802.128</u> | <u>180.000</u> |
| Kostpris ultimo | <u>4.758.086</u> | <u>856.019</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | 13.022 | 635.814 |
| Årets afskrivninger | <u>38.738</u> | <u>64.143</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>51.760</u> | <u>699.957</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>4.706.326</u> | <u>156.062</u> |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 116.491.755 | 112.139.454 |
| Tilgang i årets løb | 1.625.600 | 4.352.301 |
| Afgang i årets løb | <u>-9.738.599</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>108.378.756</u> | <u>116.491.755</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 30.008.245 | 20.972.635 |
| Årets regulering til dagsværdi | 1.313.180 | 9.035.610 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | <u>699.819</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>32.021.244</u> | <u>30.008.245</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>140.400.000</u> | <u>146.500.000</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 29 ejendomme fordelt på 118 boliglejemål på i alt 9.149 m² og 3 erhvervslejemål på 1.127 m² beliggende i Kjellerup.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi 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

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2023</u> |
|-------------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig (%) | 5,0-6,5 % |
| Afkastkrav, erhverv (%) | 5,8-8,5 % |

| | |
|--|--------|
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²) | 14.468 |
| Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²) | 7.114 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 140.400 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 11.311 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 13.541 t.kr.

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 6. Andre tilgodehavender | | |
| Kostpris primo | 67.541 | 120.000 |
| Afgang i årets løb | -67.541 | -52.459 |
| Kostpris ultimo | <u>0</u> | <u>67.541</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>0</u> | <u>67.541</u> |
| Der specificeres således: | | |
| Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>67.541</u> |
| | <u>0</u> | <u>67.541</u> |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 75.315.437 | 77.779.453 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-2.137.000</u> | <u>-1.770.000</u> |
| | <u>73.178.437</u> | <u>76.009.453</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>64.873.000</u> | <u>66.887.000</u> |

8. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | <u>140.400.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>1.313.180</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 75.315 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 140.400 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har et inkonverterbart indeksslån hos Realkredit Danmark. Lånet er opført til nominel restgæld pr. 31. december 2023. Lånet er etableret i 1994 og selskabets andel af obligationsserien udgør en væsentlig andel.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Trekroner Holding A/S som er administrationselskab 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.

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

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

Jesper Høy

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Høy
Bestyrelsesmedlem
ID: ebc605e3-0de0-4f25-b4bb-b39cd6698d5d
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 11:27:25
Underskrevet med MitID



Einar Holmberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Einar Holmberg
Bestyrelsesmedlem
ID: 0695f8c0-668e-4124-bf0b-ae2fc7452e0a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 07:27:30
Underskrevet med MitID



Einar Holmberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Einar Holmberg
Direktør
ID: 0695f8c0-668e-4124-bf0b-ae2fc7452e0a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 07:27:30
Underskrevet med MitID



Tina Højgård Holmberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tina Højgård Holmberg
Bestyrelsesmedlem
ID: bca11865-9eeb-4c35-87eb-7d22d3b85bf8
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 07:33:39
Underskrevet med MitID



Peder Christian Břejnholt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peder Christian Břejnholt
Bestyrelsesmedlem
ID: 54a5726d-ebe3-4e5d-ae8d-1080587e5e88
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 14:15:54
Underskrevet med MitID



Orla Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Orla Madsen
Bestyrelsesmedlem
ID: b57a35de-7738-4642-956f-12a8a6ba30c9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 14:02:51
Underskrevet med MitID



Bo Skårup Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Skårup Sørensen
Revisor
ID: 9409770e-2f73-4319-9de9-0202ce24114d
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 08:17:31
Underskrevet med MitID



Einar Holmberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Einar Holmberg
Dirigent
ID: 0695f8c0-668e-4124-bf0b-ae2fc7452e0a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 09:30:01
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.