

**Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS**  
Bredgade 2C, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 24 22 22 25

**Årsrapport**

**1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2023

---

Kjeld O. Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse                               | 10          |
| Balance   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. september 2023

**Direktion**

Kjeld O. Jørgensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 19. september 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS<br>Bredgade 2C, 1.<br>7400 Herning                    |
|                  | Telefon: 97112300  |
|                  | CVR-nr.: 24 22 22 25   |
|                  | Stiftet: 25. juni 1999   |
|                  | Hjemsted: Herning  |
|                  | Regnskabsår: 1. maj - 30. april  |
| <b>Direktion</b> | Kjeld O. Jørgensen   |
| <b>Revisor</b>   | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Industrivej Nord 15<br>7400 Herning |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendom beliggende Vejlevej 1-3, 7400 Herning.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.202 t.kr. mod 1.206 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.263 t.kr. mod 633 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

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

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

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.

### 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.

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u>                                       | <u>2022/23</u>    | <u>2021/22</u>   |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.202.096</b>  | <b>1.206.314</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | -2.339.296        | 0                |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -66.091           | -21.568          |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-1.203.291</b> | <b>1.184.746</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 15.126            | 8.142            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -394.322          | -381.900         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-1.582.487</b> | <b>810.988</b>   |
| 3 Skat af årets resultat                          | 319.150           | -178.405         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-1.263.337</b> | <b>632.583</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                   |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 0                 | 632.583          |
| Disponeret fra overført resultat                  | -1.263.337        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-1.263.337</b> | <b>632.583</b>   |

## Balance 30. april

---

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |   |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                          |
| 4                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 19.580                   | 39.162                   |
| 5                        | Investeringsejendomme                   | <u>24.000.000</u>        | <u>26.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | <u>24.019.580</u>        | <u>26.039.162</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b><u>24.019.580</u></b> | <b><u>26.039.162</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender                   | 362.501                  | 1.938.012                |
|                          | Periodeafgrænsningsposter               | <u>6.258</u>             | <u>0</u>                 |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | <u>368.759</u>           | <u>1.938.012</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                    | <u>953.616</u>           | <u>165.948</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b><u>1.322.375</u></b>  | <b><u>2.103.960</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b><u>25.341.955</u></b> | <b><u>28.143.122</u></b> |

## Balance 30. april

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
|                               | Virksomhedskapital                       | 125.000                  | 125.000                  |
|                               | Overført resultat                        | 7.642.096                | 8.905.433                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>7.767.096</u></b>  | <b><u>9.030.433</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 730.325                  | 1.113.649                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>730.325</u></b>    | <b><u>1.113.649</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
|                               | Ansvarlig lånekapital                    | 5.000.000                | 5.000.000                |
| 6                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 8.185.148                | 8.721.765                |
|                               | Deposita                                 | 405.260                  | 414.405                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>13.590.408</u>        | <u>14.136.170</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 557.163                  | 592.077                  |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.892                   | 11.718                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 2.340.007                | 2.935.997                |
|                               | Selskabsskat                             | 64.174                   | 86.570                   |
|                               | Anden gæld                               | 274.890                  | 236.508                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>3.254.126</u>         | <u>3.862.870</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>16.844.534</u></b> | <b><u>17.999.040</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>25.341.955</u></b> | <b><u>28.143.122</u></b> |

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**7 Oplysninger om dagsværdi**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj 2021                  | 125.000                   | 8.272.850                | 8.397.850        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 632.583                  | 632.583          |
| Egenkapital 1. maj 2022                  | 125.000                   | 8.905.433                | 9.030.433        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -1.263.337               | -1.263.337       |
|  | <b>125.000</b>            | <b>7.642.096</b>         | <b>7.767.096</b> |

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udtrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

|  | <u>2022/23</u>         | <u>2021/22</u>        |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                        |                       |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 317.440                | 312.048               |
| Andre finansielle omkostninger                     | 76.882                 | 69.852                |
|  | <b><u>394.322</u></b>  | <b><u>381.900</u></b> |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                        |                       |
| Skat af årets resultat                             | 64.174                 | 86.570                |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -412.333               | 91.835                |
| Regulering af tidligere års skat                   | 29.009                 | 0                     |
|  | <b><u>-319.150</u></b> | <b><u>178.405</u></b> |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                        |                       |
| Kostpris 1. maj                                    | 97.908                 | 97.908                |
| <b>Kostpris 30. april</b>                          | <b><u>97.908</u></b>   | <b><u>97.908</u></b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. maj                       | -58.746                | -39.164               |
| Årets af-/nedskrivninger                           | -19.582                | -19.582               |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>             | <b><u>-78.328</u></b>  | <b><u>-58.746</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>             | <b><u>19.580</u></b>   | <b><u>39.162</u></b>  |



## Noter

|   | 30/4 2023          | 30/4 2022         |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>           |                    |                   |
| Kostpris 1. maj                           | 33.992.573         | 33.992.573        |
| Tilgang i årets løb                       | 339.296            | 0                 |
| <b>Kostpris 30. april</b>                 | <b>34.331.869</b>  | <b>33.992.573</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. maj           | -7.992.573         | -7.992.573        |
| Årets regulering til dagsværdi            | -2.339.296         | 0                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. april</b> | <b>-10.331.869</b> | <b>-7.992.573</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>    | <b>24.000.000</b>  | <b>26.000.000</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 7 |
|------------------------------------|---|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

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

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 6       | 28.000.000                  | 24.000.000            | 4.000.000  |
| 7       | 24.000.000                  | 24.000.000            | 0          |
| 8       | 21.000.000                  | 24.000.000            | -3.000.000 |

## Noter

|  | <u>30/4 2023</u>        | <u>30/4 2022</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 8.742.311               | 9.313.842               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-557.163</u>         | <u>-592.077</u>         |
|  | <b><u>8.185.148</u></b> | <b><u>8.721.765</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>6.058.350</u>        | <u>6.506.766</u>        |

## 7. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 30. april  | <u>24.000.000</u>                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-2.339.296</u>                  |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.866 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 24.000 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjeld O. Jørgensen Holding ApS, CVR-nr. 26233801, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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