

**Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS**  
Lassonsvej 2, 7430 Ikast

**CVR-nr. 25 00 99 59**

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2023

---

**Brian Huus**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7           |
| Resultatopgørelse                                | 11          |
| Balance  | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 14          |
| Noter  | 15          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 27. marts 2023

### Direktion

Kent Posselt Pedersen

Brian Huus

Lars Ternholt-Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

Ikast, den 27. marts 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS<br>Lassonsvej 2<br>7430 Ikast   |
|                        | CVR-nr.: 25 00 99 59<br>Stiftet: 20. november 2013<br>Hjemsted: Ikast-Brande<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Kent Posselt Pedersen<br>Brian Huus<br>Lars Ternholt-Pedersen   |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast                                 |
| <b>Bankforbindelse</b> | Den Jyske Sparekasse, Østergade 21, 7430 Ikast  |
| <b>Modervirksomhed</b> | IKAST INVEST A/S  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse og investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.434 t.kr. mod 1.364 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -140 t.kr. mod 964 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

I indeværende regnskabsår, har selskabet solgt ejendommen pr. 1/3-2023 til 13,3 mil. kr. hvilket har påvirket resultatet negativt.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ahlefeldtsgade, Rudkøbing 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 nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendom**

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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 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

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS forholdsmæssigt 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.

## **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.

### **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>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>1.434.070</b> | <b>1.364.052</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | -1.498.293       | -24.278          |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>-64.223</b>   | <b>1.339.774</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger           | -114.199         | -103.630         |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>-178.422</b>  | <b>1.236.144</b> |
| 2 Skat af årets resultat                    | 38.512           | -271.666         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>-139.910</b>  | <b>964.478</b>   |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                   | 8.300.000        | 0                |
| Overføres til overført resultat             | 0                | 964.478          |
| Disponeret fra overført resultat            | -8.439.910       | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>-139.910</b>  | <b>964.478</b>   |

**Balance 31. december**

---

| <b>Aktiver</b>       |                                |                          |                          |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>          |                                | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b> |                                |                          |                          |
| 3                    | Investeringsejendomme          | <u>13.200.000</u>        | <u>14.698.293</u>        |
|                      | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>13.200.000</u>        | <u>14.698.293</u>        |
|                      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>13.200.000</u></b> | <b><u>14.698.293</u></b> |
|                      | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>13.200.000</u></b> | <b><u>14.698.293</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2022              | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                        | 527               | 8.440.437         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 8.300.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>8.800.527</b>  | <b>8.940.437</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 19.000            | 953.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>19.000</b>     | <b>953.000</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter         | 0                 | 850.603           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 0                 | 850.603           |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 856.293           | 1.145.840         |
| Gæld til pengeinstitutter                | 1.750.553         | 1.919.539         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.138            | 21.269            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 637.986           | 468.876           |
| Selskabsskat                             | 895.488           | 149.666           |
| Anden gæld                               | 214.015           | 249.063           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 4.380.473         | 3.954.253         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.380.473</b>  | <b>4.804.856</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>13.200.000</b> | <b>14.698.293</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------|--------------------------|--|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 500.000                   | 7.475.959                | 0  | 7.975.959               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>964.478</u>           | <u>0</u>                                   | <u>964.478</u>          |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 500.000                   | 8.440.437                | 0  | 8.940.437               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>-8.439.910</u>        | <u>8.300.000</u>                           | <u>-139.910</u>         |
|  | <b><u>500.000</u></b>     | <b><u>527</u></b>        | <b><u>8.300.000</u></b>                    | <b><u>8.800.527</u></b> |



## Noter

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 19.444            | 13.146            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 94.755            | 90.484            |
|  | <b>114.199</b>    | <b>103.630</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat                             | 895.488           | 149.666           |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -934.000          | 122.000           |
|  | <b>-38.512</b>    | <b>271.666</b>    |
| <b>3. Investerings ejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                 | 15.018.640        | 15.018.640        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>15.018.640</b> | <b>15.018.640</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar                 | -320.347          | -296.069          |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -1.498.293        | -24.278           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>       | <b>-1.818.640</b> | <b>-320.347</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>13.200.000</b> | <b>14.698.293</b> |

Investerings ejendommen består af en udlejningsejendom i Rudkøbing, som er anskaffet i 2013. Ejendommen er fuldt udlejet på en 10 årig lejekontrakt til tredjemand.

Den årlige leje udgør 1.469 t.kr., og ejendommen udgør 1.016 kvm.

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.

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

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt et afkastkrav på 10,25 %.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 605 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.801 t.kr. til 8.329 t.kr.

|  | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 856.293           | 1.996.443         |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-856.293</u>   | <u>-1.145.840</u> |
|  | <b>0</b>          | <b>850.603</b>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>0</u>          | <u>0</u>          |

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|   | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december                                      | 13.200.000                         |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-1.498.293</u>                  |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.751 t.kr., er der stillet ejerpantebreve på 5.990 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.751 t.kr., har selskabet afgivet transport i lejekontrakt.

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IKAST INVEST A/S, CVR-nr. 30083865, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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

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