

## **Zeus Ejendomme ApS**

Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 25 35 28 74

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2023**  
(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
8. juli 2024

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Zeus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 8. juli 2024

### **Direktion**

Jesper Vissing  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejerne i Zeus Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Zeus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

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

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

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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Frederiksberg, den 8. juli 2024

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Zeus Ejendomme ApS Hovedgaden 41 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 25 35 28 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 5. april 2000
	Regnskabsår: 24. regnskabsår
	Hjemsted: Hørsholm
<b>Direktion</b>	Jesper Vissing, direktør
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitetsområde består i investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme baseres på ledelsens forventning til markedsværdien på baggrund af realiserede handler på sammenlignelige ejendomme.

Opgørelsen baseres på en skønsmæssig vurdering og er som følge heraf behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 7.313.689, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 18.148.931.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet er blevet færdig med opbygningen af en ejendom i Søllerød.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>192.309</b>	<b>523.005</b>
Andre driftsomkostninger		-5.447.147	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-5.254.838</b>	<b>523.005</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver indregnet til dagsværdi	2	-3.038.912	-346.524
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.293.750</b>	<b>176.481</b>
Finansielle indtægter	3	130.594	14.756
Finansielle omkostninger	4	-687.353	-743.157
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.850.509</b>	<b>-551.920</b>
Skat af årets resultat	5	1.536.820	132.363
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.313.689</b>	<b>-419.557</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		5.400.000	0
Overført resultat		-12.713.689	-419.557
		<b>-7.313.689</b>	<b>-419.557</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Rettigheder		385.000	385.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>385.000</b>	<b>385.000</b>
Investeringsejendomme	7	46.500.000	63.340.269
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.500.000</b>	<b>63.340.269</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>46.885.000</b>	<b>63.725.269</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.245.642
Andre tilgodehavender		0	139.930
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.385.572</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.476.720</b>	<b>218.005</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.476.720</b>	<b>1.603.577</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>55.361.720</b>	<b>65.328.846</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.200.000	3.200.000
Overført resultat		9.548.931	22.262.620
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.400.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.148.931</u></b>	<b><u>25.462.620</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.078.923</u>	<u>3.846.937</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.078.923</u></b>	<b><u>3.846.937</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.390.895	24.592.376
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.860.872	8.660.988
Deposita		<u>175.482</u>	<u>580.485</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>16.427.249</u></b>	<b><u>33.833.849</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.754.507	134.036
Bankgæld		1.970.940	2.012.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.700.646	7.375
Selskabsskat		249.524	0
Anden gæld		<u>31.000</u>	<u>31.501</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.706.617</u></b>	<b><u>2.185.440</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.133.866</u></b>	<b><u>36.019.289</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>55.361.720</u></b>	<b><u>65.328.846</u></b>
Personaleforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	3.200.000	22.262.620	0	25.462.620
Årets resultat	0	-12.713.689	5.400.000	-7.313.689
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>3.200.000</b>	<b>9.548.931</b>	<b>5.400.000</b>	<b>18.148.931</b>

## **Noter**

### **1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Zeus Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende huslejeindtægter indregnes lineært i takt med, at ydelserne leveres.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

###### *Rettigheder*

Rettigheder indregnes til kostpris og nedskrives til dagsværdi, såfremt dagsværdien er lavere end kostprisen.

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens værdi.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### Egenkapital

###### Udbytte

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

##### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver indregnet til dagsværdi</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.038.912	-346.524
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-3.038.912</b>	<b>-346.524</b>
	<u><b>-3.038.912</b></u>	<u><b>-346.524</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.358	14.756
Andre finansielle indtægter	126.236	0
	<b>130.594</b>	<b>14.756</b>
	<u><b>130.594</b></u>	<u><b>14.756</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.214	390.415
Andre finansielle omkostninger	627.139	352.742
	<b>687.353</b>	<b>743.157</b>
	<u><b>687.353</b></u>	<u><b>743.157</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	249.524	0
Årets regulering af udskudte skat	-1.786.344	-132.363
	<b>-1.536.820</b>	<b>-132.363</b>
	<u><b>-1.536.820</b></u>	<u><b>-132.363</b></u>
<b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>Rettigheder</u>
Kostpris 1. januar 2023		385.000
Kostpris 31. december 2023		385.000

## Noter

## 6 Immaterielle anlægsaktiver (fortsat)

Rettigheder

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023

385.000

## 7 Materielle anlægsaktiver

Investe-  
ringsejendom-  
me

Kostpris 1. januar 2023

40.322.166

Tilgang i årets løb

12.698.644

Afgang i årets løb

-19.813.766

Kostpris 31. december 2023

33.207.044

Værdireguleringer 1. januar 2023

23.018.102

Årets opskrivninger

-3.038.912

Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger

-6.686.234

Værdireguleringer 31. december 2023

13.292.956

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023

46.500.000

## Noter

Investerings ejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investerings ejendommene er baseret på ledelsens forventning til markedsværdien på baggrund af kvadratmeterpriser på realiserede handler.

Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:

Værdiansættelsen for selskabets ejendomme er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Selskabets ejendomme sammenholdes med realiserede handler på tilsvarende ejendomme i samme område, hvorefter dagsværdien opgøres med udgangspunkt i kvadratmeterpriser. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Følsomheden af dagsværdien af ejendommene i forhold til det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 1,5% vil påvirke dagsværdien af ejendommene med hhv. - 9,3 mio. kr. og + 23,1 mio. kr.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.726.412	13.558.362	4.754.507	16.811.853
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.660.988	2.860.872	0	0
Deposita	580.485	175.482	0	0
	<b>33.967.885</b>	<b>16.594.716</b>	<b>4.754.507</b>	<b>16.811.853</b>

## 9 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vissing Asset Management ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Derudover har selskabet ingen eventualforpligtelser 31. december 2023.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.558, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 46.000. Pantet udgør t.kr. 13.850.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 1.970, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 28.500. Pantet udgør t.kr. 5.749. Samme pengeinstitut har tinglyst pant i form af skadesløsbrev på t.kr. 10.000 i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 21.000.

Selskabet har overfor penginstitutter givet pant i grunde og bygninger for tilknyttede virksomheder med t.kr. 12.000.

Selskabet har overfor samarbejdspartner givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 2.500.

Selskabet provenuekonto på t.kr. 8.435 er stillet til sikkerhed for omkostninger vedrørende salget af Bolbrovej 98A.

Derudover har selskabet ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2023.