

Smed Ejendomme A/S
Stagehøjvej 4, Postboks 1, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 25 49 22 50

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2024

Niels Smed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Smed Ejendomme A/S.

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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at unklade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. januar 2024

Direktion

Niels Smed

Bestyrelse

Niels Smed

Inge-Lise Alsing Smed

Mads Thy

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Smed Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Smed Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Silkeborg, den 22. januar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen

statsautoriseret revisor
mne32101

Selskabsoplysninger

Selskabet	Smed Ejendomme A/S Stagehøjvej 4, Postboks 1 8600 Silkeborg
	Telefon: 86 81 07 77
	CVR-nr.: 25 49 22 50
	Stiftet: 16. juni 2000
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Niels Smed Inge-Lise Alsing Smed Mads Thy
Direktion	Niels Smed
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
Modervirksomhed	Niels Smed Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af erhvervs- og boligejendomme i Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede driftsomkostninger og tomgangsleje. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og måling af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smed Ejendomme A/S 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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 omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

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.

Personaleomkostninger

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

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 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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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, 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Smed Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 nettorealisationseværdi.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.444.960	1.628.090
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.812.325	-88.570
4 Personaleomkostninger	-676.858	-1.116.357
Driftsresultat	-1.044.223	423.163
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	595.358	409.649
Andre finansielle indtægter	14.434	18.088
Øvrige finansielle omkostninger	-354.678	-117.230
Resultat før skat	-789.109	733.670
5 Skat af årets resultat	184.519	-161.960
Årets resultat	-604.590	571.710
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	571.710
Disponeret fra overført resultat	-604.590	0
Disponeret i alt	-604.590	571.710

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	<u>38.200.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.200.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.200.000</u>	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.252.590	9.264.959
	Tilgodehavende selskabsskat	289.560	288.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>203.497</u>	<u>212.448</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.745.687</u>	<u>9.765.407</u>
	Likvide beholdninger	<u>367.220</u>	<u>1.252.675</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.112.907</u>	<u>11.018.082</u>
	Aktiver i alt	<u>49.312.907</u>	<u>51.018.082</u>

Balance 30. september

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	19.591.856	20.196.446
	Egenkapital i alt	<u>20.591.856</u>	<u>21.196.446</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.376.026	2.602.609
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.376.026</u>	<u>2.602.609</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.565.639	10.249.826
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	15.000.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.565.639</u>	<u>25.249.826</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.137.217	1.231.108
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.767	66.146
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.000	75.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	43.624	0
	Anden gæld	176.840	146.947
	Periodeafgrænsningsposter	345.938	450.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.779.386</u>	<u>1.969.201</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.345.025</u>	<u>27.219.027</u>
	Passiver i alt	<u>49.312.907</u>	<u>51.018.082</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Særlige poster
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	1.000.000	19.624.736	20.624.736
Årets overførte overskud eller underskud	0	571.710	571.710
Egenkapital 1. oktober 2022	1.000.000	20.196.446	21.196.446
Årets overførte overskud eller underskud	0	-604.590	-604.590
	<u>1.000.000</u>	<u>19.591.856</u>	<u>20.591.856</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede driftsomkostninger og tomgangsleje. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og måling af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Indtægter:		
Erstatning fra forsikringselskab	<u>0</u>	<u>73.896</u>
	<u>0</u>	<u>73.896</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	<u>0</u>	<u>73.896</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>0</u>	<u>73.896</u>

3. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>-1.812.325</u>	<u>-88.570</u>
	<u>-1.812.325</u>	<u>-88.570</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	664.256	1.102.417
Andre omkostninger til social sikring	12.602	13.940
	<u>676.858</u>	<u>1.116.357</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	42.064	0
Årets regulering af udskudt skat	-226.583	142.150
Regulering af tidligere års skat	0	19.810
	<u>-184.519</u>	<u>161.960</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	41.789.531	41.600.961
Tilgang i årets løb	<u>12.325</u>	<u>188.570</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>41.801.856</u>	<u>41.789.531</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	-1.789.531	-1.700.961
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.812.325</u>	<u>-88.570</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	<u>-3.601.856</u>	<u>-1.789.531</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>38.200.000</u>	<u>40.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 erhvervsejendomme på i alt ca. 7.600 m² beliggende i Silkeborg-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	7%-7,75%
Tomgangsprocent, erhverv (%)	20%-30%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 38.200 t.kr. pr. 30. september 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 1.400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.000 t.kr.

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.316.311	750.672	9.565.639	6.254.487
Deposita	386.545	386.545	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	0	15.000.000	0
	<u>25.702.856</u>	<u>1.137.217</u>	<u>24.565.639</u>	<u>6.254.487</u>

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023	<u>38.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.812.325</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.316 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 38.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

Niels Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Smed

Direktør

ID: 255d5439-990c-4b2a-b412-ee94e552ed8b

Tidspunkt for underskrift: 22-01-2024 kl.: 11:47:44

Underskrevet med MitID



Niels Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Smed

Bestyrelsesmedlem

ID: 255d5439-990c-4b2a-b412-ee94e552ed8b

Tidspunkt for underskrift: 22-01-2024 kl.: 11:53:30

Underskrevet med MitID



Inge-Lise Alsing Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:

Inge-Lise Alsing Smed

Bestyrelsesmedlem

ID: 2c208ea6-a0cc-4066-a1c0-f139a14aaa03

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 09:47:02

Underskrevet med MitID



Mads Thy

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Thy

Bestyrelsesmedlem

ID: 7757b332-8a73-43ba-8c37-e35c4cb01b3b

Tidspunkt for underskrift: 22-01-2024 kl.: 16:30:25

Underskrevet med MitID



René Meilandt Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Meilandt Mortensen

Revisor

ID: 50ea52a3-6df3-447a-a2d2-abea1072a690

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 09:56:25

Underskrevet med MitID



Niels Smed

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Smed

Dirigent

ID: 255d5439-990c-4b2a-b412-ee94e552ed8b

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2024 kl.: 23:28:27

Underskrevet med MitID

