

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Vinma ApS

C/O Von Wowern Ejendomsadministration, Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 26 32 45 99

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/6-2024

---

Jens Amdi Kirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vinma 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 5. juni 2024

### **Direktion**

Jens Amdi Kirk  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaveren i Vinma ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vinma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 5. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Sean Mogens Christensen**

registreret revisor  
mnc24773

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Vinma ApS  
C/O Von Wowern Ejendomsadministration  
Vestergade 72  
8990 Fårup

E-mail: info@boligkronjylland.dk

CVR-nr.: 26 32 45 99

Stiftet: 24. september 2001

Hjemsted: Fårup

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
22. regnskabsår

### Direktion

Jens Amdi Kirk, Direktør

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt køb og salg heraf.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på t.kr. 1.690, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 4.487.

Årets resultat er positivt påvirket af kursgevinst ved låneindfrielse med 981 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vinma 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.

Sidste års regnskab omfattede perioden 1. juli 2021 - 31. december 2022 (18 måneder). Derfor er indeværende års tal ikke direkte sammenlignelige med sidste års tal.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har som følge af at opnå et mere retvisende billede valgt at ændre praksis vedrørende indregning af udskudt skat for investeringsejendomme. Praksisændringen er at ejertidstillæg nu fremover medtages i beregningsgrundlaget for udskudt skat.

Årets resultat er forøget med 44.000 kr. og årets resultat for 2022 er forøget med 44.000 kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er forøget med 968.000 kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2022 er forøget med 924.000 kr. Balancesummen pr. 31. december 2023 og 31. december 2022 er uændret som følge heraf.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre eksterne omkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt værdiregulering af investeringsejendomme.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg samt administration.

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 samt amortisering af forpligtelser mv.

#### **Skat af årets resultat**

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

#### 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”.

## **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 investeringsejendomme”.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### **Tilgodehavender**

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

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vinma ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 nettorealisationsværdi.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>374.130</b>	<b>577.815</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.210.899	287.154
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.663	-24.995
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.568.366</b>	<b>839.974</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.342	13.876
Andre finansielle indtægter	980.581	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-440.378	-434.498
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.110.911</b>	<b>419.352</b>
Skat af årets resultat	-420.430	-54.380
<b>Årets resultat</b>	<b>1.690.481</b>	<b>364.972</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000.000
Udbytte for regnskabsåret	475.000	0
Overføres til overført resultat	1.215.481	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.635.028
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.690.481</b>	<b>364.972</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.216	38.879
4	Investeringsjendomme	13.100.000	12.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.122.216</u>	<u>12.288.879</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.122.216</u></b>	<b><u>12.288.879</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	431.322	38.464
	Andre tilgodehavender	411.472	54.521
	Periodeafgrænsningsposter	0	14.010
	Tilgodehavender i alt	<u>842.794</u>	<u>106.995</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>12.191</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>842.794</u></b>	<b><u>119.186</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.965.010</u></b>	<b><u>12.408.065</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.886.673	2.671.192
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	475.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.486.673</b>	<b>2.796.192</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	647.583	339.051
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>647.583</b>	<b>339.051</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.942.788	8.585.005
6	Deposita	342.734	367.803
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.285.522	8.952.808
	Kortfristet del af langfristet gæld	149.330	147.120
	Gæld til pengeinstitutter	61.546	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	56.889	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.658	35.520
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	17.713
	Selskabsskat	156.341	0
	Anden gæld	89.468	119.661
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	545.232	320.014
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.830.754</b>	<b>9.272.822</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.965.010</b>	<b>12.408.065</b>
<b>1</b>	<b>Særlige poster</b>		
<b>7</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>10</b>	<b>Antal ansatte</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	1.426.220	0	1.551.220
Korrektion som følge af ændret praksis	0	880.000	0	880.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	364.972	0	364.972
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000.000	0	3.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.671.192	0	2.796.192
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.215.481	475.000	1.690.481
	<b>125.000</b>	<b>3.886.673</b>	<b>475.000</b>	<b>4.486.673</b>



## Noter

---

### 1. 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 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.

	2023 kr.	2021/22 kr.
Indtægter:		
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetslån	980.527	0
	<u>980.527</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	980.527	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>980.527</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	5.462
Andre finansielle omkostninger	440.378	429.036
	<u>440.378</u>	<u>434.498</u>

**Noter**

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	83.314	83.314
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>83.314</b>	<b>83.314</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-44.435	-19.440
Årets afskrivninger	-16.663	-24.995
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-61.098</b>	<b>-44.435</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>22.216</b>	<b>38.879</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	7.035.152	5.078.586
Tilgang i årets løb	0	1.956.566
Afgang i årets løb	-360.899	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>6.674.253</b>	<b>7.035.152</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	5.214.848	4.927.694
Årets regulering til dagsværdi	1.210.899	287.154
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>6.425.747</b>	<b>5.214.848</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>13.100.000</b>	<b>12.250.000</b>

Selskabet ejer en ejendom i Randers med 18 lejligheder og 2 erhvervslejemål.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.100 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Ejendommen er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på 5,0% for ejerlejligheder (5,0% pr. 31. december 2022) og 7,25% for erhvervslejemålene (7,25% pr. 31. december 2022). Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 604 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 665 t.kr.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.092.118	8.732.125
Heraf forfalder inden for 1 år	-149.330	-147.120
	<b>7.942.788</b>	<b>8.585.005</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.568.138	8.251.098
<b>6. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b>342.734</b>	<b>367.803</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	342.734	368.802
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023		13.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		1.210.899
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.092 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.100 t.kr.		

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for koncernselskabers mellemværender med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve nominel 2.000 t.kr. med pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.100 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med ejerforening tinglyst pantstiftende byrder for 300 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabet Damm & Kirk A/S' samt søsterselskaberne JGA Ejendomsinvest ApS, JGA Ejendomsinvest II ApS og Lejlighed ApS' mellemværende med pengeinstitut.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Damm & Kirk A/S, CVR-nr. 13411743, 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.

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

### 10. Antal ansatte

Antal ansatte i 2023: 0 (i 2021/22: 0).

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jens Amdi Kirk

Direktør

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-06 17:28:36 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-07 04:42:19 UTC



## Jens Amdi Kirk

Dirigent

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-07 06:38:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>