

## ApS KBUS 38 NR. 4903

c/o KBUS 38 c/o Christian Lauritzen, Rungsted Strandvej 213A  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 26 62 29 48

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2024.

---

Christian Lauritzen  
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 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for ApS KBUS 38 NR. 4903.

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.

Rungsted Kyst, den 31. maj 2024

### Direktion

Christian Lauritzen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i ApS KBUS 38 NR. 4903

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KBUS 38 NR. 4903 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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 revisors 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Brøndby, den 31. maj 2024

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Michel Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34138

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ApS KBUS 38 NR. 4903 c/o KBUS 38 c/o Christian Lauritzen Rungsted Strandvej 213A 2960 Rungsted Kyst  CVR-nr.: 26 62 29 48 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Lauritzen, direktør
<b>Revision</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Modervirksomhed</b>	KBUS 38 Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.159.114 kr. mod 1.987.767 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.187.484 kr. mod -3.185.369 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og forventet på baggrund af udviklingen på ejendomsmarkedet.

Regnskabsåret har været præget af, at der er foretaget en dagsværdiregulering på t.kr. 3.540 af investeringsejendomme målt til dagsværdi.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.159.114</b>	<b>1.987.767</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.539.799	-8.136.212
2 Personaleomkostninger	-1.124.075	-1.479.374
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.574.838</b>	<b>-7.627.819</b>
Andre finansielle indtægter	6.750	4.596.369
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.754.208	-1.020.868
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.827.380</b>	<b>-4.052.318</b>
4 Skat af årets resultat	-639.896	866.949
<b>Årets resultat</b>	<b>2.187.484</b>	<b>-3.185.369</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.187.484	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.185.369
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.187.484</b>	<b>-3.185.369</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	74.294.013	65.912.189
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.294.013</u>	<u>65.912.189</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>74.294.013</u></b>	<b><u>65.912.189</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	1.119.014
	Tilgodehavende selskabsskat	1.485	1.375
	Andre tilgodehavender	<u>216.330</u>	<u>104.105</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>217.815</u>	<u>1.224.494</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>350.000</u>	<u>315.650</u>
	Værdipapirer i alt	<u>350.000</u>	<u>315.650</u>
	Likvide beholdninger	<u>187.427</u>	<u>250.116</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>755.242</u></b>	<b><u>1.790.260</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>75.049.255</u></b>	<b><u>67.702.449</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	24.540.805	22.353.321
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.665.805</b>	<b>22.478.321</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	9.389.680	8.759.838
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.389.680</b>	<b>8.759.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	34.219.814	31.621.650
	Deposita	1.103.277	938.377
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.323.091	32.560.027
7	Kortfristet del af langfristet gæld	122.277	148.482
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	993.893	886.993
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.912	37.781
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.789.597	1.952.290
	Gæld til kapitalinteressere	11.337	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	10.054	56.782
	Anden gæld	2.711.609	821.935
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.670.679	3.904.263
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.993.770</b>	<b>36.464.290</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>75.049.255</b>	<b>67.702.449</b>
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>			
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	25.538.690	2.773.323	28.437.013
Udloddet udbytte	0	0	-2.773.323	-2.773.323
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.185.369	0	-3.185.369
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	22.353.321	0	22.478.321
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.187.484	0	2.187.484
	<b>125.000</b>	<b>24.540.805</b>	<b>0</b>	<b>24.665.805</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav og indtjening	3.539.799	-8.136.212
	<b>3.539.799</b>	<b>-8.136.212</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.116.080	1.473.675
Andre omkostninger til social sikring	7.995	5.699
	<b>1.124.075</b>	<b>1.479.374</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	66.900	5.000
Andre finansielle omkostninger	1.687.308	1.015.868
	<b>1.754.208</b>	<b>1.020.868</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	10.054	56.782
Årets regulering af udskudt skat	629.842	-923.731
	<b>639.896</b>	<b>-866.949</b>

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	24.289.730	20.715.854
Tilgang i årets løb	4.842.025	3.573.876
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>29.131.755</b>	<b>24.289.730</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	41.622.459	49.758.671
Årets regulering til dagsværdi	3.539.799	-8.136.212
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>45.162.258</b>	<b>41.622.459</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>74.294.013</b>	<b>65.912.189</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 31 boligejendomme på i alt 2.101 m<sup>2</sup> beliggende i københavnsområdet og 1 beboelsejendom på i alt 116 m<sup>2</sup> beliggende på Sjælland.

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.

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, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4-5%	3-4%
Tomgangsprocent, bolig (%)	0%	0%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi pr. ejendom      2.321.688                      2.272.834

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 74.294 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. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 8.052 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.286 t.kr.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023 kr.</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	34.342.091	122.277	34.219.814	33.814.828
Deposita	<u>1.103.277</u>	<u>0</u>	<u>1.103.277</u>	<u>1.103.277</u>
	<b><u>35.445.368</u></b>	<b><u>122.277</u></b>	<b><u>35.323.091</u></b>	<b><u>34.918.105</u></b>

## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>74.294.013</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.539.799</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.342 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 74.294 t.kr.

Vedtægterne er lyst pantstiftende til sikkerhed for gæld til ejerforeningen med i alt 869 t.kr. for selskabets lejligheder.

Der er tinglyst afgiftspantebreve for i alt t.kr. 5.143, der er i selskabets egen beholdning.

Selskabet har stillet sikkerhed i form af øvrig pant på i alt 75 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med t.kr. 25, hvor der er 3 måneders opsigelse.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KBUS 38 Holding ApS, CVR-nr. 40738967, som er administrationselskab 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ApS KBUS 38 NR. 4903 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægten 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 vedligeholdelse og drift af udlejningsaktiviteten.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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, finansielle omkostninger ved 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 poster 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, 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".

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".

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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 acontoskatte.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ApS KBUS 38 NR. 4903 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

### Gældsforpligtelser

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

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Lauritzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lauritzen

Direktør

ID: 910eff0d-c50b-4e19-8f6e-8bb91ad149bb

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 10:43:13

Underskrevet med MitID



## Christian Lauritzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lauritzen

Dirigent

ID: 910eff0d-c50b-4e19-8f6e-8bb91ad149bb

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 10:43:13

Underskrevet med MitID



## Michel Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Vincent van Overdijk Laursen

Revisor

ID: b9eb15f8-6112-4c1b-8b7e-d7bea338a7a3

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 14:57:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 204896hmJXX251820410

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).