

Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS

Chr. Winthers Vej 26

5230 Odense M

CVR-nr. 28 49 91 24

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 16/11 2024

Helle Damsgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	12
Balance pr. 30. juni 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS
Chr. Winthers Vej 26
5230 Odense M

CVR-nr.: 28 49 91 24
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Kristian Kjærulff Damsgaard, formand
Morten Kjærulff Damsgaard

Direktion

Helle Damsgaard, direktør
Henrik Kjærulff Damsgaard, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. oktober 2024

Direktion

Helle Damsgaard
direktør

Henrik Kjæulff Damsgaard
direktør

Bestyrelse

Kristian Kjæulff Damsgaard
formand

Morten Kjæulff Damsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 18. oktober 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 447.474, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.438.552.

Resultatet af den ordinære drift før værdireguleringer anses som tilfredsstillende og forventes at fortsætte positivt i det kommende regnskabsår.

Det samlede resultat er påvirket af andele af underskud i kapitalinteresser samt værdireguleringer af finansielle aktiver, som primært kan henføres til udviklingen i renteniveauet. Disse reguleringer er ekstraordinære og forventes ikke gentaget i næste regnskabsår

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 består af huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver består af nedskrivning på andre tilgodehavender.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden 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 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

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 består af indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		404.604	274.876
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		404.604	274.876
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(2.042)</u>	<u>(3.500)</u>
Resultat før finansielle poster		402.562	271.376
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	543.909	(9.444)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	2	(476.658)	199.393
Finansielle indtægter	3	36.600	455.350
Finansielle omkostninger	4,5	<u>(952.867)</u>	<u>(457.574)</u>
Resultat før skat		(446.454)	459.101
Skat af årets resultat	6	<u>(1.020)</u>	<u>68.518</u>
Årets resultat		<u>(447.474)</u>	<u>527.619</u>
Foreslået udbytte		121.000	117.800
Ekstraordinært udbytte		0	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		67.251	189.449
Overført resultat		<u>(635.725)</u>	<u>120.370</u>
		<u>(447.474)</u>	<u>527.619</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	9.139.227	9.139.227
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	<u>0</u>	<u>2.042</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.139.227</u>	<u>9.141.269</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	999.963	456.054
Kapitalandele i kapitalinteresser	10	0	279.393
Andre værdipapirer og kapitalandele	5,11	<u>3.007.598</u>	<u>3.518.895</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.007.561</u>	<u>4.254.342</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.146.788</u>	<u>13.395.611</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.584
Andre tilgodehavender		201.442	496.850
Selskabsskat		12.177	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>220.196</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>433.815</u>	<u>509.434</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>433.815</u>	<u>509.434</u>
Aktiver i alt		<u>13.580.603</u>	<u>13.905.045</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		959.963	614.947
Overført resultat		3.317.589	4.231.080
Foreslået udbytte for regnskabsåret		121.000	117.800
Egenkapital		<u>4.438.552</u>	<u>5.003.827</u>
Hensættelse til udskudt skat	12	211.853	155.085
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser		97.265	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>309.118</u>	<u>155.085</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.552.749	2.644.628
Deposita		94.056	94.056
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>2.646.805</u>	<u>2.738.684</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13	92.901	90.202
Banker	13	1.524.359	2.729.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.307.848	1.348.776
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.427.416	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.640.228	1.680.254
Selskabsskat		160.505	48.223
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	2.664
Anden gæld		32.871	0
Periodeafgrænsningsposter		0	108.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.186.128</u>	<u>6.007.449</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.832.933</u>	<u>8.746.133</u>
Passiver i alt		<u>13.580.603</u>	<u>13.905.045</u>
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	614.947	4.231.079	117.800	5.003.826
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(117.800)	(117.800)
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	277.765	(277.765)	0	0
Årets resultat	0	67.251	(635.725)	121.000	(447.474)
Egenkapital 30. juni 2024	40.000	959.963	3.317.589	121.000	4.438.552

Noter til årsrapporten

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	543.909	(9.444)
	543.909	(9.444)
2 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		
Andel af underskud i kapitalinteresser	(476.658)	0
Regulering til indre værdi ved køb af kapitalandel	0	199.393
	(476.658)	199.393
3 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	36.600	455.350
	36.600	455.350
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	511.297	24.362
Andre finansielle omkostninger	441.570	433.212
	952.867	457.574

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	
	kr.	
5 Oplysning om dagsværdi		
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(511.297)</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.007.598</u>	
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	102.877	0
Årets udskudte skat	56.768	(68.518)
Sambeskatningsbidrag	<u>(158.625)</u>	<u>0</u>
	<u>1.020</u>	<u>(68.518)</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2023	8.105.278
Kostpris 30. juni 2024	8.105.278
Værdireguleringer 1. juli 2023	1.033.949
Værdireguleringer 30. juni 2024	1.033.949
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>9.139.227</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien pr. 30. juni 2024 er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2024 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	9.842.000	9.139.227	8.528.000
Ændring i dagsværdi	702.773	0	(611.227)

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2023	82.455
Kostpris 30. juni 2024	82.455
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	80.413
Årets afskrivninger	2.042
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	82.455
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	0

	2024	2023
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2023	40.000	40.000
Kostpris 30. juni 2024	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. juli 2023	416.054	425.498
Årets resultat	543.909	(9.444)
Værdireguleringer 30. juni 2024	959.963	416.054
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	999.963	456.054

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Strandskolevej 197 ApS	Odense	100 %

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli 2023	80.000	0
Tilgang i årets løb	100.000	80.000
Kostpris 30. juni 2024	<u>180.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023	199.393	0
Årets resultat	(476.658)	0
Regulering til indre værdi ved køb af kapitalandel	0	199.393
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>97.265</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024	<u>(180.000)</u>	<u>199.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>0</u>	<u>279.393</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
AMBright A/S	Aarhus C	20 %
Reeach ApS	Aarhus C	20 %

11 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. juli 2023	<u>2.575.943</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>2.575.943</u>
Opskrivninger 1. juli 2023	942.952
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>(511.297)</u>
Opskrivninger 30. juni 2024	<u>431.655</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>3.007.598</u>

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
12 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	155.085	223.603
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	56.768	(68.518)
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024	211.853	155.085
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	222.983	223.132
Låneomkostninger	(11.130)	(11.225)
Skattemæssigt underskud	0	(56.822)
	211.853	155.085
13 Langfristede gældsforpligtelser		
	2024	2023
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.141.969	2.151.611
Mellem 1 og 5 år	410.780	493.017
Langfristet del	2.552.749	2.644.628
Inden for et år	92.901	90.202
	2.645.650	2.734.830
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	94.056	94.056
Langfristet del	94.056	94.056
Kortfristet del	0	0
	94.056	94.056

Noter til årsrapporten

14 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har ved køb af ejendom påtaget sig en momsreguleringsforpligtelse. Forpligtelsen pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 667.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.735, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 9.139.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 2.100 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pant i grunde og bygninger med t.kr. 40