

Penk Invest ApS
Buen 11, 6000 Kolding

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 28 67 00 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

Thomas Bøgholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Penk Invest ApS.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. juni 2024

Direktion

Thomas Bøgholm
direktør

Helle Bangsgaard Stefansson
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Penk Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Penk Invest 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 revisorer 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 revisoreres 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.

Kolding, den 27. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Penk Invest ApS Buen 11 6000 Kolding CVR-nr.: 28 67 00 87 Stiftet: 7. november 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bøgholm, direktør Helle Bangsgaard Stefansson, direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS, Ringe
Kapitalinteresser	Penk Esbjerg ApS, Hedensted Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation, Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med selskaberne Penk Fyn ApS og PENK EJENDOMME ApS.

Fusionen er indregnet efter booked-value metoden uden tilpasning af sammenligningstal og hermed udført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2023.

Egenkapitalen er ved fusionen forøget med 8.886 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 663 t.kr. mod 634 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 221 t.kr. mod 248 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Penk Invest 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. første dag i indeværende regnskabsår, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Penk Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	663.342	633.777
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	-144.000
Andre driftsomkostninger	-713	0
Driftsresultat	862.629	489.777
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-427.494	0
Indtægter af kapitalinteresser	0	-358.610
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	200.000	0
Andre finansielle indtægter	113	415.936
Øvrige finansielle omkostninger	-248.344	-89.515
Resultat før skat	386.904	457.588
Skat af årets resultat	-165.960	-209.755
Årets resultat	220.944	247.833
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-427.494	-233.610
Overføres til overført resultat	648.438	481.443
Disponeret i alt	220.944	247.833

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	16.298.000	14.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.298.000</u>	<u>14.600.000</u>
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.651.889	0
3	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.250.000	0
4	Kapitalinteresser	20.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.921.889</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.219.889</u>	<u>14.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	279.225	100.146
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.971.668	5.746.786
	Andre tilgodehavender	9.109	12.100
	Periodeafgrænsningsposter	13.650	11.641
	Tilgodehavender i alt	<u>3.273.652</u>	<u>5.870.673</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.595	2.481
	Værdipapirer i alt	<u>2.595</u>	<u>2.481</u>
	Likvide beholdninger	1.891.516	22.793
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.167.763</u>	<u>5.895.947</u>
	Aktiver i alt	<u>33.387.652</u>	<u>20.495.947</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	133.002	133.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.843.408	0
	Overført resultat	<u>19.549.200</u>	<u>12.285.586</u>
	Egenkapital i alt	<u>21.525.610</u>	<u>12.418.586</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>907.409</u>	<u>851.641</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>907.409</u>	<u>851.641</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	2.700.000	0
	Gæld til realkreditinstitutter	7.205.893	6.473.010
	Deposita	<u>279.116</u>	<u>217.679</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.185.009</u>	<u>6.690.689</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	311.496	284.000
	Gæld til pengeinstitutter	115.881	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.221	30.421
	Selskabsskat	110.280	214.148
	Anden gæld	25.867	2.961
	Periodeafgrænsningsposter	<u>63.879</u>	<u>3.501</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>769.624</u>	<u>535.031</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.954.633</u>	<u>7.225.720</u>
	Passiver i alt	<u>33.387.652</u>	<u>20.495.947</u>
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	133.000	233.610	11.804.143	12.170.753
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-233.610</u>	<u>481.443</u>	<u>247.833</u>
Egenkapital 1. januar 2023	133.000	0	12.285.586	12.418.586
Kapitalforhøjelse ved fusion	2	0	0	2
Resultatandel	0	-427.494	648.438	220.944
Fusionsregulering	<u>0</u>	<u>2.270.902</u>	<u>6.615.176</u>	<u>8.886.078</u>
	<u>133.002</u>	<u>1.843.408</u>	<u>19.549.200</u>	<u>21.525.610</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	10.482.175	10.482.175
Tilgang vedrørende fusion	<u>1.406.690</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>11.888.865</u>	<u>10.482.175</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.117.825	4.261.825
Regulering til dagsværdi vedrørende fusion	91.310	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>200.000</u>	<u>-144.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>4.409.135</u>	<u>4.117.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>16.298.000</u>	<u>14.600.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 890 m² beliggende i Horsens og Gislev og 1 blandet detail- og boligejendomme på i alt 336 m² beliggende i Horsensområdet.

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.

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 reoveringsprojekter 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

1. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, Gislev (%)	7,25 %	7,25 %
	5,50 -	
Afkastkrav, bolig, Horsens (%)	5,75 %	5,60 %
	6,00 -	
Akastkrav, blandet erhverv/bolig, Horsens (%)	6,50 %	6,00 %

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	983
Blandet bolig-/erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m ²)	1.317

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- At alle lejemål fortsat er fuld udlejet
- At der ikke forventes større renoveringsarbejder i det kommende regnskabsår

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16.298 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 1.235 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.432 t.kr.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022		
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Tilgang vedrørende fusion	8.808.481	0		
Kostpris 31. december 2023	8.808.481	0		
Opskrivninger vedrørende fusion	3.760.902	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-54.994	0		
Opskrivninger 31. december 2023	3.705.908	0		
Afskrivninger goodwill vedrørende fusion	-1.490.000	0		
Årets afskrivninger på goodwill	-372.500	0		
Afskrivninger på goodwill 31. december 2023	-1.862.500	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	10.651.889	0		
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	372.500		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Penk Invest ApS
Ejendomselskabet Golfparken, Ringe ApS, Ringe	100 %	10.651.889	-54.994	10.651.889
		10.651.889	-54.994	10.651.889
3. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Tilgang vedrørende fusion		1.250.000	0	
Kostpris 31. december 2023		1.250.000	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		1.250.000	0	
Der specificeres således:				
Ansvarlig lån Ejendomselskabet Golfparken ApS		1.250.000	0	
		1.250.000	0	

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	9.650	358.610
Tilgang i årets løb	20.000	0
Afgang i årets løb	0	-348.960
Kostpris 31. december 2023	29.650	9.650
Opskrivninger 1. januar 2023	-9.650	0
Årets nedskrivning	0	-9.650
Opskrivninger 31. december 2023	-9.650	-9.650
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	20.000	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Penk Invest ApS
Penk Esbjerg ApS, Hedensted	50,00 %	40.000	0	20.000
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation, Vejle	50,00 %	0	49.917	0
		40.000	49.917	20.000

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.700.000	0	2.700.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	7.517.389	311.496	7.205.893	5.988.876
Deposita	279.116	0	279.116	0
	10.496.505	311.496	10.185.009	5.988.876

6. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	2.595	16.298.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	113	200.000

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.604 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 16.298 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.