

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

## JH Ejendomsinvest ApS

Michael Drewsens Vej 21, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 28 71 79 97

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

\_\_\_\_\_  
Rune Hust  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. juni 2024

### Direktion

Rune Hust  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i JH Ejendomsinvest ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JH Ejendomsinvest ApS 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

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 28. juni 2024

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
statsautoriseret revisor  
mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JH Ejendomsinvest ApS  
Michael Drewsens Vej 21  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 28 71 79 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Rune Hust, direktør

### Revision

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i samt udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.166.121, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 14.422.638.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Ejendomsinvest ApS for 2023 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 er aflagt i DKK

### 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 er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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.

### **Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.901.120</b>	<b>2.972.707</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.250	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.865.870</b>	<b>2.972.707</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-246.283	235.394
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.619.587</b>	<b>3.208.101</b>
Finansielle indtægter	3	60.419	112.519
Finansielle omkostninger	4	-1.180.425	-757.349
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.499.581</b>	<b>2.563.271</b>
Skat af årets resultat	5	-333.460	-567.962
<b>Årets resultat</b>		<b>1.166.121</b>	<b>1.995.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.166.121	1.995.309
		<b>1.166.121</b>	<b>1.995.309</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	60.575.000	60.380.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	266.750	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>60.841.750</b>	<b>60.380.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>60.841.750</b>	<b>60.380.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.488	207.201
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		2.852.810	2.997.391
Andre tilgodehavender		82.274	72.383
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.003.572</b>	<b>3.276.975</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42.374</b>	<b>167.818</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.045.946</b>	<b>3.444.793</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>63.887.696</b>	<b>63.824.793</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.297.638	13.131.515
<b>Egenkapital</b>		<b>14.422.638</b>	<b>13.256.515</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.980.561	1.979.323
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.980.561</b>	<b>1.979.323</b>
Ansvarlig lånekapital		2.500.000	2.500.000
Banker		4.422.483	5.290.732
Gæld til realkreditinstitutter		33.054.897	34.109.531
Anden gæld		212.087	276.120
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>40.189.467</b>	<b>42.176.383</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.378.909	1.374.212
Banker		199.198	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.588	40.588
Selskabsskat		177.727	367.172
Anden gæld		3.969.729	3.231.879
Periodeafgrænsningsposter		24.921	49.172
Deposita		1.503.958	1.349.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.295.030</b>	<b>6.412.572</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>47.484.497</b>	<b>48.588.955</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>63.887.696</b>	<b>63.824.793</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	11		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	13.131.517	13.256.517
Årets resultat	0	1.166.121	1.166.121
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>14.297.638</b>	<b>14.422.638</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-246.283</u>	<u>235.394</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-246.283</b></u>	<u><b>235.394</b></u>
	<u><b>-246.283</b></u>	<u><b>235.394</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	60.419	91.375
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>21.144</u>
	<u><b>60.419</b></u>	<u><b>112.519</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	5.204	10.612
Andre finansielle omkostninger	<u>1.175.221</u>	<u>746.737</u>
	<u><b>1.180.425</b></u>	<u><b>757.349</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	332.222	469.172
Årets udskudte skat	<u>1.238</u>	<u>98.790</u>
	<u><b>333.460</b></u>	<u><b>567.962</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	51.866.699
Tilgang i årets løb	441.282
Kostpris 31. december 2023	52.307.981
Værdireguleringer 1. januar 2023	8.513.302
Årets værdireguleringer	-246.283
Værdireguleringer 31. december 2023	8.267.019
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>60.575.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 12,0 %. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav udgør 6 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	65.995.000	60.575.000	55.950.000
Ændring i dagsværdi	5.420.000	0	-4.625.000

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilgang i årets løb	302.000
Kostpris 31. december 2023	302.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Årets afskrivninger	35.250
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	35.250
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>266.750</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.500.000	2.500.000	0	0
Banker	5.545.846	4.677.483	255.000	2.824.473
Gæld til realkreditinstitutter	35.160.888	34.107.953	1.053.056	29.819.758
Anden gæld	343.861	282.940	70.853	0
	<b>43.550.595</b>	<b>41.568.376</b>	<b>1.378.909</b>	<b>32.644.231</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

2023

DKK

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 34.108, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 60.090.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Skjesbjergvej 24, Ulstrup med nom. TDKK 150. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 615.

Der er tinglyst privat pantebrev nom. TDKK 300 og ejerpantebrev nom. TDKK 549 i ejendommen Michael Drewsens Vej 21, Højbjerg. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 3.650.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Århusvej 28, Rødkærsbro med nom. TDKK 400. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 620.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Vestergade 41, Bjerringbro med nom. TDKK 350. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 500.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Vinkelvej 4, Hinnerup med nom. TDKK 2.900. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 3.440.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Frisholtvej 45, Bjerringbro med nom. TDKK 150. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 600.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Sløvkrog 32, Bjerringbro med nom. TDKK 250. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 650.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Banegårdsplads 3, Hinnerup med nom. TDKK 2.900. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 7.300.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Algade 26, Hinnerup med nom. TDKK 700. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 2.315.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Skolevej 12, Hinnerup med nom. TDKK 300. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 2.450.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Carl Bertelsens Gade 5A, Aarhus med nom. TDKK 1.100. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 4.820.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Fynsgade 10, Aarhus med nom. TDKK 3.000. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 26.350.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Gråsig 8, Ans med nom. TDKK 1.200. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 2.040.

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Kongshusvej 586, Odder med nom. TDKK 1.200. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 1.600.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Vestre Langgade 33, Ans By med nom. TDKK 1.200. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 2.280.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>11 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>60.380.000</u>	<u>57.933.637</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-243.283</u>	<u>235.394</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>60.575.000</u>	<u>60.380.000</u>

# 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.”

## Rune Hust

Direktør

Serienummer: 8fe7f10a-841e-480c-a9f1-f12ce1bd2659

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-07-01 19:28:35 UTC



## Thomas Rosendahl Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0452bdf5-9a4e-4048-bf37-7065850cb4b0

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-01 20:06:22 UTC



## Rune Hust

Dirigent

Serienummer: 8fe7f10a-841e-480c-a9f1-f12ce1bd2659

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-07-02 07:30:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 60P6N-3TZ4Q-FGEY1-IQCFW-MP3WC-2MX14

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>**