

# FORE Elmhaven ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 28 89 40 82

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

Dirigent:

.....  
Thomas Esben Khan

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FORE Elmehaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2024  
Direktion:

.....  
Thomas Esben Khan  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Martin Lavesen  
formand

.....  
Jørgen Asger Nielsen

.....  
Thomas Kjærgaard Boesen

.....  
Niels Henrik Nygaard  
Mikkelsen

.....  
Jørgen Jensen

.....  
Martin Laub

.....  
Lars Skjønnemann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FORE Elmhaven ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FORE Elmhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Odense, den 13. maj 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	FORE Elmehaven ApS
Adresse, postnr. by	Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	28 89 40 82
Stiftet	13. juli 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Lavesen, formand Jørgen Asger Nielsen Thomas Kjærgaard Boesen Niels Henrik Nygaard Mikkelsen Jørgen Jensen Martin Laub Lars Skjønnemann
Direktion	Thomas Esben Khan, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed, hovedsageligt ved investering, udlejning og salg af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Såfremt afkastet ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres sig.

Henset til den reducerede likviditet i markedet er usikkerheden omkring afkastkravet højere end sædvanlig. Afkastet er steget fra 4,75 % i 2022 til 5,00 % i 2023. Vi henviser til note 6 for yderligere beskrivelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 2.078.525 kr. mod et overskud på 1.136.931 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 15.272.538 kr.

Værdiansættelsen af selskabets ejendom til dagsværdi er behæftet med skøn. Vi henviser til note 6.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder med væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.567.080	1.721.230
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.800.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-2.232.920	1.721.230
3	Finansielle indtægter	22.367	0
4	Finansielle omkostninger	-452.028	-221.413
	<b>Resultat før skat</b>	-2.662.581	1.499.817
5	Skat af årets resultat	584.056	-362.886
	<b>Årets resultat</b>	<u>-2.078.525</u>	<u>1.136.931</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	900.000
	Overført resultat	-2.078.525	236.931
		<u>-2.078.525</u>	<u>1.136.931</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	53.800.000	57.600.000
		<u>53.800.000</u>	<u>57.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>53.800.000</u>	<u>57.600.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	127.844	245.879
		<u>127.844</u>	<u>245.879</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>463.831</u>	<u>777.056</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>591.675</u>	<u>1.022.935</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>54.391.675</u>	<u>58.622.935</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	520.000	520.000
	Overført resultat	14.752.538	16.831.063
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	900.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.272.538</b>	<b>18.251.063</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.214.686	4.048.670
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.214.686</b>	<b>4.048.670</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.987.032	34.136.104
	Deposita	1.283.790	1.196.622
		<b>35.270.822</b>	<b>35.332.726</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Gæld til realkreditinstitutter	161.092	176.002
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.099	39.781
	Gæld til tilknyttede virksomheder	110.510	105.248
	Skyldig sambeskatningsbidrag	249.928	361.814
	Anden gæld	20.000	307.631
		<b>633.629</b>	<b>990.476</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.904.451</b>	<b>36.323.202</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>54.391.675</b>	<b>58.622.935</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	520.000	16.594.132	0	17.114.132
Overført via resultatdisponering	0	236.931	900.000	1.136.931
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>520.000</b>	<b>16.831.063</b>	<b>900.000</b>	<b>18.251.063</b>
Overført via resultatdisponering	0	-2.078.525	0	-2.078.525
Betalt udbytte	0	0	-900.000	-900.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2023</b>	<b>520.000</b>	<b>14.752.538</b>	<b>0</b>	<b>15.272.538</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FORE Elmhaven ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS18.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige afkast fra ejendomme og en afkastsats. Der anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	22.367	0
	<u>22.367</u>	<u>0</u>

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
-----	-------------	-------------

#### 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.262	4.048
Andre finansielle omkostninger	446.766	217.365
	<u>452.028</u>	<u>221.413</u>

#### 5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	249.928	361.814
Årets regulering af udskudt skat	-835.696	1.072
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>1.712</u>	<u>0</u>
	<u>-584.056</u>	<u>362.886</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	57.600.000
Kostpris 31. december 2023	<u>57.600.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	0
Årets opskrivning	<u>-3.800.000</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>-3.800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>53.800.000</b></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

#### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopførelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

Selskabets boligejendom beliggende i Langeskov og er bestående af 3.052 kvm. Ejendommen er værdiansat baseret på et afkastkrav på 5% (2022: 4,75%) og et estimeret normaliseret driftafkast for 2024 på 2.627 t.kr., hvor den årlige leje pr. kvadratmeter udgør 1.136 kr.

Dagsværdien pr. kvadratmeter udgør 18 t. kr.

I værdiansættelsen er det antaget, at der ikke vil være langsigtet tomgang. I 2023 har der været tomgang på 1%. Afkastkravet er fastsat under hensynstagen til forventet inflation.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 53.800 t. kr. pr. 31/12 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 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 2.502. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.765 t.kr.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 520.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 33.405 t. kr. senere end 5 år efter balancedagen.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FORE Elmehaven Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 2. juni 2023 eller senere.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 34.148 t. kr., er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør 55.400 t.kr.

# 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.”

## Thomas Esben Khan

### Direktion

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-15 14:54:35 UTC



## Thomas Esben Khan

### Dirigent

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-15 14:54:35 UTC



## Thomas Kjærgaard Boesen

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: 2cb4056e-5f2a-4c51-a298-b721f7f31290

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-05-15 15:57:45 UTC



## Jørgen Asger Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: eab17aff-efd7-44c4-b3a8-f6660f8d3c4e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-15 17:47:43 UTC



## Martin Lavesen

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: 440bc367-a085-43b5-a435-d6c7a4a5cf25

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-15 18:24:18 UTC



## Lars Skjønnemann

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: aea9b0d1-6ef7-40fa-8cd2-3ca49d502e3d

IP: 95.154.xxx.xxx

2024-05-16 08:38:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: MN0QB-55J7Y-VYX3Q-75IVH-2YCCQ-74E16

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**

# 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.”

## Jørgen Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: 2d3e4924-028f-4650-a6aa-20718202872f

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-17 08:10:33 UTC



## Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: 4dd8c425-5553-49fc-b317-14915cfba407

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-05-20 08:16:39 UTC



## Martin Laub

### Bestyrelse

På vegne af: FORE Elmehaven ApS

Serienummer: f674c88c-e06b-4605-a28e-56c1b3ed776a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-27 11:54:52 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-27 12:39:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: MN0QB-55J7Y-VYX3Q-7SIVH-2YCCQ-74E16

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**