



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Møllevej 17
7760 Hurup Thy
T +45 97 95 18 22

CVR nr. 25 49 21 45

hurup@rsm.dk
www.rsm.dk

I.P. Jacobsen Center A/S

Store Torv 2D, 2. 1, 7700 Thisted

CVR-nr. 29 31 01 81

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for I.P. Jacobsen Center A/S.

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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 26. marts 2024

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Mikkel Thomsen Hammershøj
Formand

Jakob Schultz Nielsen

Per Overgaard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i I.P. Jacobsen Center A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Jacobsen Center A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hurup Thy, den 26. marts 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Niclas Kruse Lyhne

statsautoriseret revisor
mne46626

Selskabsoplysninger

Selskabet	I.P. Jacobsen Center A/S Store Torv 2D, 2. 1 7700 Thisted
	Telefon: 96181898 Hjemmeside: www.jpjc.dk
	CVR-nr.: 29 31 01 81 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Mikkel Thomsen Hammershøj, Formand Jakob Schultz Nielsen Per Overgaard Christensen
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Møllevænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregning af dagsværdien for investeringsejendommen er der anvendt et afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret er udlejningsaktiviteterne ved udgangen af regnskabsåret blevet samlet primært på stueniveau. Ændringen af lejeres placering har givet bestyrelsen mulighed for, at igangsætte og afsluttet en proces, der skal sikre optimale forhold for hele centerets lejesammensætning, hvor både handels- og byliv i centrum af Thisted vil blive tilgodeset.

På trods af resultatet før skat på t.kr. -10.683 anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende, fordi nedskrivningen af ejendommens værdi er forårsaget af udefrakommende forhold, hvilket har påvirket ejendommens værdi i nedadgående retning.

Ledelsen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen besluttet en bæredygtig strategi, der skal sikre kunder, brugere, lejere og ejere før det optimale ud af centerets unikke placering.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.P. Jacobsen Center A/S 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Under modtagne forudbetalinger fra kunder indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	9.446.297	9.235.823
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.108.474	0
2 Personaleomkostninger	-1.294.594	-1.240.906
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-198.274	-209.104
Driftsresultat	-7.155.045	7.785.813
Indtægt af kapitalinteresse	-10.000	0
3 Andre finansielle indtægter	1.616.621	7.520.320
Øvrige finansielle omkostninger	-5.134.701	-4.190.526
Resultat før skat	-10.683.125	11.115.607
Skat af årets resultat	2.368.116	-2.447.967
Årets resultat	-8.315.009	8.667.640
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	8.667.640
Disponeret fra overført resultat	-8.315.009	0
Disponeret i alt	-8.315.009	8.667.640

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	392.082	590.356
5 Investeringsejendomme	159.800.000	172.921.183
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>160.192.082</u>	<u>173.511.539</u>
6 Kapitalinteresse	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>160.192.082</u>	<u>173.511.539</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	161.676	129.013
Udskudte skatteaktiver	5.907.664	3.539.548
Andre tilgodehavender	298.400	29.649
Tilgodehavender i alt	<u>6.367.740</u>	<u>3.698.210</u>
Likvide beholdninger	1.757	1.731
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.369.497</u>	<u>3.699.941</u>
Aktiver i alt	<u>166.561.579</u>	<u>177.211.480</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	666.670	666.670
Overført resultat	36.042.159	44.357.168
Egenkapital i alt	36.708.829	45.023.838
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	14.708.149	14.352.182
Gæld til realkreditinstitutter	99.247.086	103.857.794
Gæld til pengeinstitutter	2.366.386	2.927.679
Deposita	286.016	921.169
Anden gæld	1.348.064	2.964.685
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	117.955.701	125.023.509
7 Kortfristet del af langfristet gæld	4.612.060	508.690
Gæld til pengeinstitutter	5.508.853	4.746.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder	149.890	440.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser	918.900	539.633
Anden gæld	707.346	928.647
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.897.049	7.164.133
Gældsforpligtelser i alt	129.852.750	132.187.642
Passiver i alt	166.561.579	177.211.480

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	666.670	35.689.528	36.356.198
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.667.640	8.667.640
Egenkapital 1. oktober 2022	666.670	44.357.168	45.023.838
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.315.009	-8.315.009
	666.670	36.042.159	36.708.829

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Årets resultat	-8.315.009	8.667.640
11 Reguleringer	16.456.712	-672.723
12 Ændring i driftskapital	-433.855	-767.266
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.707.848	7.227.651
Renteindbetalinger og lignende	1.616.621	7.520.320
Renteudbetalinger og lignende	-5.134.701	-4.190.526
Pengestrøm fra ordinær drift	4.189.768	10.557.445
Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.189.768	10.557.445
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.987.291	-1.081.967
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.987.291	-1.081.967
Afdrag på langfristet gæld	-2.964.438	-7.905.726
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	761.987	-1.569.752
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.202.451	-9.475.478
Ændring i likvider	26	0
Likvider 1. oktober 2022	1.731	1.731
Likvider 30. september 2023	1.757	1.731
Likvider		
Likvide beholdninger	1.757	1.731
Likvider 30. september 2023	1.757	1.731

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendommen er der anvendt en afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme og fastsat til 7,00%. En positiv eller negativ ændring i afkastkravet vil have en væsentlig indvirkning på den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.241.387	1.194.355
Pensioner	37.440	33.120
Andre omkostninger til social sikring	<u>15.767</u>	<u>13.431</u>
	<u>1.294.594</u>	<u>1.240.906</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Værdiregulering af renteswap	<u>1.616.621</u>	<u>7.520.320</u>
	<u>1.616.621</u>	<u>7.520.320</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2022	<u>3.599.713</u>	<u>3.599.713</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>3.599.713</u>	<u>3.599.713</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	<u>-3.009.357</u>	<u>-2.800.253</u>
Årets afskrivninger	<u>-198.274</u>	<u>-209.104</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-3.207.631</u>	<u>-3.009.357</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>392.082</u>	<u>590.356</u>

Noter

	30/9 2023	30/9 2022
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	256.027.266	254.945.300
Tilgang i årets løb	1.987.291	1.081.966
Kostpris 30. september 2023	258.014.557	256.027.266
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	-83.106.083	-83.106.083
Årets regulering til dagsværdi	-15.108.474	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	-98.214.557	-83.106.083
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	159.800.000	172.921.183

Selskabets investeringsejendomme består af J.P. Jacobsen Center placeret i Thisted hvorfra der sker udlejning til erhverv.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, erhverv

7%

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering	
6,50%	172.410.000	159.800.000	30/9 2023	30/9 2022
6,75%	165.654.000	159.800.000		
7,00%	159.800.000	159.800.000		
7,25%	153.540.000	159.800.000		
7,50%	148.089.000	159.800.000		
7,75%	142.989.000	159.800.000		

6. Kapitalinteresse

Tilgang i årets løb	110.000	0
Afgang i årets løb	-110.000	0
Kostpris 30. september 2023	0	0

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	14.708.149	0	14.708.149	14.708.149
Gæld til realkreditinstitutter	103.859.146	4.612.060	99.247.086	73.140.048
Gæld til pengeinstitutter	2.366.386	0	2.366.386	0
Deposita	286.016	0	286.016	286.016
Anden gæld	1.348.064	0	1.348.064	0
	122.567.761	4.612.060	117.955.701	88.134.213

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 103.971 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 159.800 t.kr.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 139.751 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har givet transport til pengeinstitut for huslejeindbetalinger.

Selskabet har stillet garanti t.kr. 450 for lejers mellemværende med indkøbsforening.

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 30. september 2023	-1.348.064
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.616.621</u>

10. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap på 120.000 t.kr. der trinvis øges til 5,2 % over de første 10 år. Kontrakten har udløb i 2028. Kontraktens negative værdi er indregnet som en gældsforpligtelse under anden gæld.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
11. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	198.274	209.104
Værdiregulering investeringsejendom	15.108.474	0
Andre finansielle indtægter	-1.616.621	-7.520.320
Øvrige finansielle omkostninger	5.134.701	4.190.526
Skat af årets resultat	-2.368.116	<u>2.447.967</u>
	<u>16.456.712</u>	<u>-672.723</u>
12. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-301.414	295.377
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-132.441	<u>-1.062.643</u>
	<u>-433.855</u>	<u>-767.266</u>