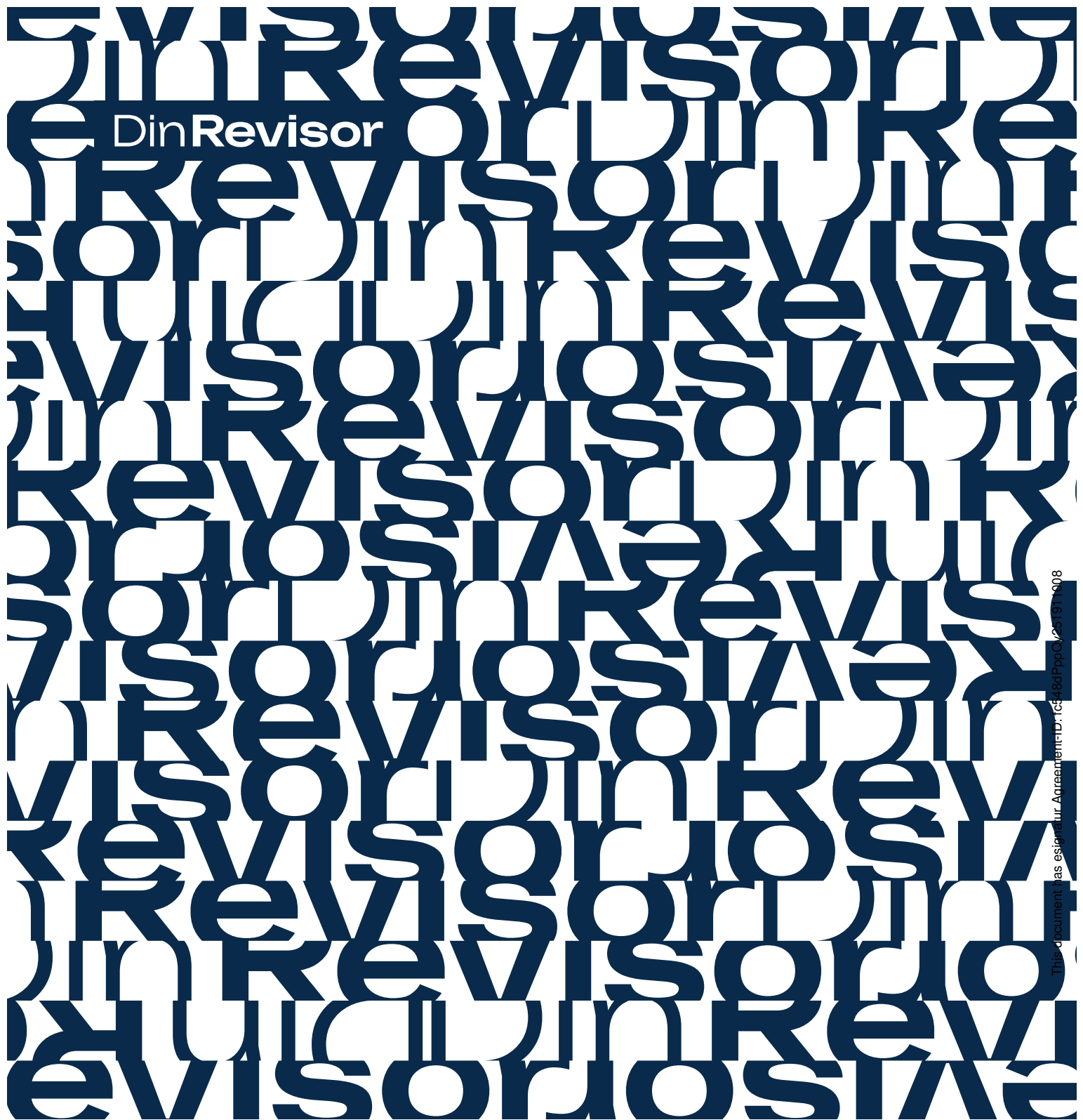


DinRevisor



This document has esignatur Agreement ID: rcf8dfpp03251911908

# Estate Invest Byg ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 29 42 97 23

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
med dirigent Børge Nielsen 28.06.2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Noter til årsregnskabet	15

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Estate Invest Byg ApS  
Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 29 42 97 23  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2023

---

**Direktion**

---

Børge Nielsen

---

**Revisor**

---

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

B.Nielsen Holding ApS, Frederiksværk

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 28. juni 2024

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

**I direktionen**

Børge Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Estate Invest Byg ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest Byg ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 1/1 - 31/12 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 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.

## 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 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.

## 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.

Kgs. Lyngby den 28. juni 2024  
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning, samt køb og salg af fast ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter salg af investeringsejendomme og handelsejendomme.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld på investeringsejendomme.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

#### Omsætningsaktiver

##### Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gældsforpligtelser

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.933.834</b>	2.611.300
1 Personaleomkostninger	-289.331	-177.719
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.205	-2.434
Andre driftsomkostninger	-2.372.105	-5.754.782
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>-1.514.286</u>	<u>-31.845.113</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.728.907</b>	-29.411.532
3 Andre finansielle indtægter	<b>1.326.224</b>	1.449.332
4 Andre finansielle omkostninger	<u>-2.933.613</u>	<u>-2.752.940</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.121.518</b>	-30.715.140
Skat af årets resultat	<u>-249.885</u>	<u>6.751.222</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>871.633</b></u>	<u><b>-23.963.918</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<u><b>871.633</b></u>	<u><b>-23.963.918</b></u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>871.633</b></u>	<u><b>-23.963.918</b></u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	46.272.662	43.650.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.611	159.816
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.403.273</b>	43.809.816
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.403.273</b>	43.809.816
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Handelsejendomme	2.600.000	4.291.584
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>2.600.000</b>	4.291.584
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.677.067	2.481.259
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.580.645	2.642.948
Andre tilgodehavender	4.202.458	6.147.751
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.460.170</b>	11.271.958
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.319.140	6.446.192
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>9.319.140</b>	6.446.192
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	1.404.292	30.837
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.404.292</b>	30.837
6 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.783.602</b>	22.040.571
<b>Aktiver i alt</b>	<b>70.186.875</b>	65.850.387

## Balance - Passiver pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	440.556	440.556
Overført overskud eller underskud	<u>30.548.903</u>	<u>29.677.274</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>30.989.459</u>	<u>30.117.830</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	26.121.893	28.612.676
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.505.060	1.448.614
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>7.197.899</u>	<u>1.666.122</u>
7 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>34.824.852</u>	<u>31.727.412</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	2.036.000	1.200.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.785	41.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser	363.118	945.936
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	636.159	250.958
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.303.502</u>	<u>1.566.902</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>4.372.564</u>	<u>4.005.145</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>39.197.416</u>	<u>35.732.557</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>70.186.875</u>	<u>65.850.387</u>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	285.045
Andre omkostninger til social sikring	4.286
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>289.331</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>	
Lønninger	175.399
Andre omkostninger til social sikring	2.320
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>177.719</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostninger	-1.514.286
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>-1.514.286</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 109	
Dagsværdiregulering på gæld vedrørende investeringsejendomme udgør t.kr. 26	
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>	
Dagsværdiregulering på gæld vedrørende investeringsejendomme udgør t.kr. 8	



## Noter til årsregnskabet

2023

**Note**

**5 Investeringsejendomme**

Ultimo værdi investeringsejendomme i alt

46.272.662

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 755 - kr. 1.205	17,06%-17,99%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 794 - kr. 1.298	12,93%
Sjælland	Sekundær	kr. 482 - kr. 1.365	7,78%-8,76%
Sjælland	Sekundær	kr. 700 - kr. 1.084	12,18%
Forstæder syd	Sekundær	kr. 931 - kr. 931	4,86%

*Kontorejendomme og Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Sjælland	Sekundær	kr. 262 - kr. 923	7,78%-8,43%
Sjælland	Sekundær	kr. 849 - kr. 891	12,18%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 683 - kr. 683	8,76%
Forstæder syd	Sekundær	kr. 395 - kr. 395	4,86%
Horsens	Sekundær	kr. 282 - kr. 282	5,33%

**6 Omsætningsaktiver**

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 11.760

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 23.401

**8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 28.390 har pant t.kr. 34.779 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 46.620

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 38.370 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 42.350

## Noter til årsregnskabet

**2023****Note****9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 315. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Børge Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Børge Nielsen

Direktør

På vegne af Estate Invest Byg ApS

ID: 69e91069-8aad-4252-98c3-72eec7eaadbc

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 19:02:49

Underskrevet med MitID



## Børge Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Børge Nielsen

Dirigent

På vegne af Estate Invest Byg ApS

ID: 69e91069-8aad-4252-98c3-72eec7eaadbc

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 19:02:49

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret Revisor

På vegne af Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 20:09:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fc548dPppQy251911008

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).