

Hellerup Havnepalæ A/S

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5., 2900 Hellerup

CVR-nummer 29 65 77 18

Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024

Jan Gelbjerg-Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hellerup Havnepalæ A/S Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelsen	Jan Gelbjerg-Hansen Jesper Balsløw Mike Steen Hansen
Direktion	Jesper Balsløw
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	12. september 1935
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve og drive fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Hellerup Havnepalæ A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. maj 2024.

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelsen

Jan Gelbjerg-Hansen

Jesper Balsløw

Mike Steen Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Hellerup Havnepalæ A/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hellerup Havnepalæ A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 2. maj 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hellerup Havnepalæ A/S for 1. januar – 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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, herunder 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

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

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

Personaleomkostninger

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

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende 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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Tekniske anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Tekniske anlæg og maskiner	10 år	Forventet scrapværdi	0%
----------------------------	-------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Investeringsejendomme, fortsat

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til nul kr. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Lejeindtægter	6.035.791	5.277.409
Ejendomsomkostninger	2.164.237	2.790.305
Andre eksterne omkostninger	365.849	549.285
1 Personaleomkostninger	317.450	338.261
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-4.294.069	0
Afskrivninger	0	5.102
Resultat af primær drift	-1.105.814	1.594.456
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-980.867	940.273
2 Finansielle indtægter	83.454	89.928
3 Finansielle omkostninger	2.469.293	1.333.090
Resultat før skat	-4.472.520	1.291.567
4 Skat af årets resultat	-767.221	78.645
Årets resultat	-3.705.299	1.212.922
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-980.867	940.273
Overført til overført resultat	-2.724.432	-1.727.351
Disponeret	-3.705.299	1.212.922

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
5 Tekniske anlæg og maskiner	0	0
6 Investeringsejendomme	138.841.597	140.230.598
Materielle anlægsaktiver	138.841.597	140.230.598
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.500.752	19.481.619
Finansielle anlægsaktiver	18.500.752	19.481.619
Anlægsaktiver	157.342.349	159.712.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.065.429	2.866.113
Andre tilgodehavender	47.996	93.205
Tilgodehavende selskabsskat	56.401	267.482
Periodeafgrænsningsposter	180.777	177.168
Tilgodehavender	2.350.603	3.403.968
Likvide beholdninger	745.813	2.686.406
Omsætningsaktiver	3.096.416	6.090.374
. Aktiver i alt	160.438.765	165.802.591

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	652.000	652.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	18.295.752	19.276.619
Overført resultat	40.367.088	43.008.698
Foreslået udbytte	0	2.000.000
Egenkapital	59.314.840	64.937.317
Hensættelser til udskudt skat	16.452.561	17.163.381
Hensatte forpligtelser	16.452.561	17.163.381
8 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	77.462.741	77.538.789
Langfristet gæld	77.462.741	77.538.789
8 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	182.741	214.774
Bankgæld	202.099	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.660.834	2.609.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser	251.946	748.452
Anden gæld	2.911.003	2.590.659
Kortfristet gæld	7.208.623	6.163.104
Gæld i alt	84.671.364	83.701.893
Passiver i alt	160.438.765	165.802.591
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	652.000	18.336.346	44.404.781	8.000.000	71.393.127
Udbetalt udbytte	0	0	331.268	-8.000.000	-7.668.732
Årets resultat	0	940.273	-1.727.351	2.000.000	1.212.922
Egenkapital 31. december 2022	652.000	19.276.619	43.008.698	2.000.000	64.937.317
Egenkapital 1. januar 2023	652.000	19.276.619	43.008.698	2.000.000	64.937.317
Udbetalt udbytte	0	0	82.822	-2.000.000	-1.917.178
Årets resultat	0	-980.867	-2.724.432	0	-3.705.299
Egenkapital 31. december 2023	652.000	18.295.752	40.367.088	0	59.314.840

Egne kapitalandele

Selskabets egenbeholdning af aktier pr. 31. december 2023 udgør nom. 27.000.

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	316.800	337.666
	Andre omkostninger til social sikring	650	595
	<u>Personaleomkostninger i alt</u>	<u>317.450</u>	<u>338.261</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2	Finansielle indtægter		
	Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	72.737	81.988
	Renteindtægter i øvrigt	10.717	7.940
	<u>83.454</u>	<u>89.928</u>	
3	Finansielle omkostninger		
	Finansielle omkostninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	92.518	77.362
	Renteomkostninger i øvrigt	2.376.775	1.255.728
	<u>2.469.293</u>	<u>1.333.090</u>	
4	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat af årets resultat	-56.401	-267.482
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-710.820	346.127
	<u>-767.221</u>	<u>78.645</u>	

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
5 Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum 1. januar	793.808	793.808
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	793.808	793.808
Afskrivninger 1. januar	793.808	788.706
Årets afskrivninger	0	5.102
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	793.808	793.808
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	70.062.531	66.623.296
Årets tilgang	2.905.068	3.439.235
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	72.967.599	70.062.531
Værdireguleringer 1. januar	70.168.067	70.168.067
Årets værdireguleringer	-4.294.069	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	65.873.998	70.168.067
Regnskabsmæssig værdi 31. december	138.841.597	140.230.598

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 3,0%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 4.294.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	<u> </u>	<u> </u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	205.000	205.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum 31. december	205.000	205.000
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	19.276.619	18.336.346
Årets resultatandel	-980.867	940.273
Udloddet udbytte	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer pr. 31. december	18.295.752	19.276.619
	<u> </u>	<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.500.752	19.481.619
	<u> </u>	<u> </u>
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	75.012.060	75.723.511
Forfald 1-5 år	2.450.681	1.815.278
Forfald inden 1 år	182.741	214.774
	<u> </u>	<u> </u>
	77.645.482	77.753.563
	<u> </u>	<u> </u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 77.645 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 138.842.

Selskabet har tinglyst skadeløsbrev på tkr. 4.000 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for ethvert mellemværende, datterselskaberne måtte have til bankforbindelse.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.