

**AHEAD PROPERTY INNOVATION ApS**  
Nørre Allé 44, 7400 Herning

**CVR-nr. 29 77 42 34**

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

---

Niels Kofoed  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ahead Property Innovation ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. maj 2024

**Direktion**

Niels Kofoed

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ahead Property Innovation ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ahead Property Innovation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 27. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ahead Property Innovation ApS Nørre Allé 44 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 77 42 34 Stiftet: 11. august 2006 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Kofoed
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelser</b>	Sydbank, Dalgasgade 22, 7400 Herning Jyske Bank, Østergade 2, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Kofoed af 10/5 Holding ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Dalgasgade 8 Herning ApS, Herning Gl. Skolevej 26 Herning ApS, Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i besiddelse af aktier til tilknyttede virksomheder samt investering i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 207 t.kr. mod 286 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -567 t.kr. mod 319 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ahead Property Innovation ApS 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb

## Anvendt regnskabspraksis

---

- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ahead Property Innovation ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>207.478</b>	<b>286.338</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	0
1 Personaleomkostninger	<u>-1.238.360</u>	<u>-536.815</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-630.882</b>	<b>-250.477</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	375.527	708.510
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.566	3.104
Andre finansielle indtægter	15.931	73.350
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-598.062</u>	<u>-322.897</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-829.920</b>	<b>211.590</b>
3 Skat af årets resultat	<u>263.355</u>	<u>107.477</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-566.565</u></b>	<b><u>319.067</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	375.527	708.510
Disponeret fra overført resultat	<u>-942.092</u>	<u>-389.443</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-566.565</u></b>	<b><u>319.067</u></b>

## Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	20.500.000	20.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.100.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.317.458	7.941.931
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.317.458</u>	<u>7.941.931</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.817.458</u></b>	<b><u>28.041.931</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	168.293	310.727
	Tilgodehavende selskabsskat	2.767	1.980
	Andre tilgodehavender	21.711	4.144
6	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	32.927	3.715
	Periodeafgrænsningsposter	17.549	10.618
	Tilgodehavender i alt	<u>243.247</u>	<u>331.184</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	220.201	219.451
	Værdipapirer i alt	<u>220.201</u>	<u>219.451</u>
	Likvide beholdninger	190.190	1.738.893
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>653.638</u></b>	<b><u>2.289.528</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.471.096</u></b>	<b><u>30.331.459</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	150.000	150.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.043.458	7.667.931
	Overført resultat	3.353.746	4.295.838
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.547.204</u></b>	<b><u>12.113.769</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	458.700	580.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>458.700</u></b>	<b><u>580.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.758.529	8.885.110
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.388.082
	Deposita	166.313	157.313
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.924.842</u>	<u>12.430.505</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	151.080	172.200
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.020	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.413	111.802
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.200.435	4.780.482
	Anden gæld	136.402	142.201
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.540.350</u>	<u>5.206.685</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.465.192</u></b>	<b><u>17.637.190</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.471.096</u></b>	<b><u>30.331.459</u></b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	6.959.421	4.685.281	11.794.702
Resultatandel	0	708.510	-389.443	319.067
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	7.667.931	4.295.838	12.113.769
Resultatandel	0	375.527	-942.092	-566.565
	<b>150.000</b>	<b>8.043.458</b>	<b>3.353.746</b>	<b>11.547.204</b>



## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.193.743	514.045
Pensioner	32.500	16.250
Andre omkostninger til social sikring	12.117	6.520
	<b>1.238.360</b>	<b>536.815</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	203.877	149.337
Andre finansielle omkostninger	394.185	173.560
	<b>598.062</b>	<b>322.897</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-121.800	71.900
Refusion i sambeskatning	-141.555	-179.377
	<b>-263.355</b>	<b>-107.477</b>
	31/12 2023	31/12 2022
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	18.836.876	18.836.876
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>18.836.876</b>	<b>18.836.876</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.263.124	1.263.124
Årets regulering til dagsværdi	400.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>1.663.124</b>	<b>1.263.124</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.500.000</b>	<b>20.100.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af fire ejendomme. Ejendommene er beliggende i Herning, Ikast og København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommene i Herning består af hhv. fire og et beboelseslejemål. Det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål er hhv. 62 t.kr. og 67 t.kr., som baseret på en lejeindtægt på 90 t.kr. og 324 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 5 t.kr. og 17 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på hhv. 2,5 % og 5 %.

Ejendommen i Ikast består af fire beboelseslejemål og to erhvervslejemål. Det gennemsnitlige driftsafkast er 345 t.kr., som er baseret på en lejeindtægt på 407 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 72 t.kr. Ved beregningen er der anvendt forrentningskrav på 6 %.

Ejendommen i København består af et lejemål. Det gennemsnitlige driftsafkast for denne ejendom er 60 t.kr., som er baseret på en lejeindtægt på 108 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 48 t.kr. Ved beregning er der anvendt et forrentningskrav på 0,90 %.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

Aktuel lejeindtægt

+/- Regulerings 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.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.500 t.kr. pr. 31. december 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.728 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.740 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	274.000	274.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>274.000</b>	<b>274.000</b>
Opskrivninger 1. januar	7.667.931	6.959.421
Årets resultat	375.527	708.510
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>8.043.458</b>	<b>7.667.931</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.317.458</b>	<b>7.941.931</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Dalgasgade 8 Herning ApS	Herning	100 %
Gl. Skolevej 26 Herning ApS	Herning	100 %

### 6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2023
Direktion	11,9 % - 13,75 %	0	32.927

## Noter

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.909.609	151.080	8.758.529	8.119.068
Deposita	166.313	0	166.313	0
	<u>9.075.922</u>	<u>151.080</u>	<u>8.924.842</u>	<u>8.119.068</u>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	20.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>400.000</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.999 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.500 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 56 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 9 måneder og en samlet restleasingydelse på 42 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kofoed af 10/5 Holding ApS, CVR-nr. 10135729, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet hæfter for skyldige kildeskatter for 16 t.kr. pr. 31. december 2023.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet 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.

## Niels Kofoed

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Kofoed  
Direktør  
ID: fed3746c-c285-4411-9a3b-d9a4f383a34a  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 14:11:11  
Underskrevet med MitID



## Kenn Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kenn Klejnstrup Jensen  
Revisor  
ID: 757e9798-a4a6-4343-953c-daac6e4523cb  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 15:30:23  
Underskrevet med MitID



## Niels Kofoed

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Kofoed  
Dirigent  
ID: fed3746c-c285-4411-9a3b-d9a4f383a34a  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 15:59:49  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a71036MRXNx251811620

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).