

## Feldbak Ejendomme A/S

c/o Kim Feldbak Jensen  
Tanderupkærvej 71  
7400 Herning

CVR-nr. 30506405

### Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. februar 2024

Kim Feldbak Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Feldbak Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. februar 2024

### Direktion

Kim Feldbak Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Henry Erdmann  
Formand

Lise Lotte Linnemann  
Medlem

Kim Feldbak Jensen  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Feldbak Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Feldbak Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 - 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.

Herning, den 15. februar 2024

**ANKER HØST**

**registreret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Feldbak Ejendomme A/S c/o Kim Feldbak Jensen Tanderupkærvej 71 7400 Herning
Telefon	40 97 54 76
E-mail	kim.feldbak.jensen@hotmail.com
Hjemmeside	www.feldbak-ejendomme.dk
CVR-nr.	30506405
Stiftelsesdato	3. juni 2008
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Henry Erdmann Lise Lotte Linnemann Kim Feldbak Jensen, Direktør
<b>Direktion</b>	Kim Feldbak Jensen
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536
<b>Advokat</b>	SPEKTRUM advokater Svanekevej 2 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.671.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 6,25 - 6,5 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -2.113.325, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 33.375.921, og en egenkapital på kr. 8.250.215.

Årets resultat er igen i år kraftigt påvirket af det høje renteniveau, som påvirker afkastkravene på selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er således nedskrevet med kr. 3.096.525 i regnskabsåret. Såfremt der korrigeres for nedskrivningen på investeringsejendommene har selskabet realiseret et overskud før skat på kr. 389.760 mod sidste års tilsvarende overskud på kr. 338.957.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Feldbak Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver) og anden gæld (langfristede gældsforpligtelser).

Ændring 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, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes drift, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendommenes drift

Ejendommenes drift omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme samt direkte omkostninger vedrørende ejendomme, så som bl.a. ejendomskatter, forskiringer, forbrugsafgifter og vedligeholdelse af ejendommene.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6,25 - 6,50 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationspris, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acoutofaktureringer.

Forudbetalinger, der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld 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.

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

### Leasingforpligtelser

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Samlede forpligtelser vedrørende operationel leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.828.744</b>	<b>1.883.944</b>
Personaleomkostninger	1	-472.520	-482.928
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-94.645	-121.524
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-3.096.525	-2.413.484
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.834.946</b>	<b>-1.133.992</b>
Andre finansielle indtægter		49	129
Finansielle omkostninger		-871.868	-940.664
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.706.765</b>	<b>-2.074.527</b>
Skat af årets resultat	2	593.440	420.237
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.113.325</b>	<b>-1.654.290</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.113.325	-1.654.290
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-2.113.325</b>	<b>-1.654.290</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		64.896	159.541
Investeringsejendomme	3	32.731.004	35.827.529
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.795.900</b>	<b>35.987.070</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Værdi af renteswap		151.731	880.099
Deposita		3.000	3.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>155.731</b>	<b>884.099</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.951.631</b>	<b>36.871.169</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		163.822	70.901
Igangværende arbejder for fremmed regning		55.000	50.000
Tilgodehavende selskabsskat		94.000	0
Andre tilgodehavender		69.217	22.612
Periodeafgrænsningsposter		41.988	40.880
<b>Tilgodehavender</b>		<b>424.027</b>	<b>184.393</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>263</b>	<b>768.274</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>424.290</b>	<b>952.667</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.375.921</b>	<b>37.823.836</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.750.215	10.431.666
<b>Egenkapital</b>		<b>8.250.215</b>	<b>10.931.666</b>
Hensættelser til udskudt skat		194.773	948.454
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>194.773</b>	<b>948.454</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.018.049	21.800.354
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		926.000	926.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>21.944.049</b>	<b>22.726.354</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		838.447	613.961
Gæld til banker		972.508	759.415
Modtagne forudbetalinger fra lejere		106.908	99.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.122	266.411
Selskabsskat		0	797.793
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		916.849	678.074
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.050	1.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.986.884</b>	<b>3.217.362</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.930.933</b>	<b>25.943.716</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.375.921</b>	<b>37.823.836</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	7		
Omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	10.431.667	10.931.667
Årets resultat	0	-2.113.325	-2.113.325
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-568.127	-568.127
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>7.750.215</b>	<b>8.250.215</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	466.864	475.234
Andre omkostninger til social sikring	5.656	7.694
	<b>472.520</b>	<b>482.928</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	2
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	0	31.577
Regulering af udskudt skat	-593.440	-485.437
Rentetillæg	0	33.623
	<b>-593.440</b>	<b>-420.237</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	31.338.353	32.900.849
Afgang i årets løb	0	-1.562.496
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.338.353</b>	<b>31.338.353</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.489.176	6.740.164
Årets reguleringer	-3.096.525	-2.413.484
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	162.496
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.392.651</b>	<b>4.489.176</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.731.004</b>	<b>35.827.529</b>

Investeringsejendomme er beliggende i vest- og midtjylland og har et samlet udlejningsareal på 3.359 m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året været lediggang i en del af boligerne, svarende til 1-2 % af de samlede lejeindtægter. Der er derfor reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,25 - 6,50 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.671.000 kr. efter skat.

## Noter

	2023	2022	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	21.018.049	613.961	17.467.105
Gæld til pantebreve	926.000	0	926.000
	<b>21.944.049</b>	<b>613.961</b>	<b>18.393.105</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 25.786.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 32.731.004.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 5.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 23.500.000.

Til sikkerhed for gæld til pantebreve, kr. 926.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr., statusdagen andrager kr. 9.231.004.

**7. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabets årlige leasingforpligtelse på 1 stk. varebil har en resterende løbetid på 51 måneder. Den årlige leasingydelse inkl. service udgør ca. kr. 81.000. Den maksimale forpligtelse udgør i alt ca. kr. 343.000.

Selskabet har endvidere en huslejeoplygtelse på kr. 3.000, svarende til 3 måneders leje.

**8. Omfang og karakter af afledte finansielle forpligtelser**

Selskabet afdækker renterisici vedrørende langfristet realkreditgæld ved indgåelse af rentesikringsaftaler.

Markedsværdien af de indgåede rentesikringsaftaler er positiv og udgør pr. statusdagen kr. 151.731, som er indregnet under finansielle anlægsaktiver.

Rentesikringen (renteswappen) der sikrer CIBOR 3 lånet på oprindeligt kr. 20.000.000 er opgjort til markedsværdi pr. statusdagen. Aftalen sikrer fast rente på 2,35 % p.a. på lånet indtil slutdatoen den 31/03 2028.

**9. Dagsværdi oplysninger**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i §49,3 reserven
Investeringsejendomme	32.731.004	-3.096.525	0
Værdi af renteswap	151.731	0	-568.127

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Henry Erdmann**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 2a5d50b7-7eba-4b4e-9a6c-8264cf1219b9

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-15 15:32:21 UTC



**Lise Lotte Linnemann**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: b9f43b7f-854d-49e2-9c63-f4cb1eb15f4b

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-16 10:16:38 UTC



**Kim Feldbak Jensen**

**Direktør**

Serienummer: 6f781b7c-e995-4103-a800-a17b1660b5ca

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-02-19 06:55:17 UTC



**Kim Feldbak Jensen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 6f781b7c-e995-4103-a800-a17b1660b5ca

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-02-19 06:55:17 UTC



**Flemming Brunsgaard Mørup**

**Registreret revisor**

Serienummer: 5fe10cc1-9f61-4e83-9ccc-d9b570f0a8d7

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-02-19 06:59:03 UTC



**Kim Feldbak Jensen**

**Dirigent**

Serienummer: 6f781b7c-e995-4103-a800-a17b1660b5ca

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-02-19 07:24:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: N8E3O-LKIYW-I7LZS-N6IMZ-G5O8G-C6A3U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**