

# **NYLAKO Ejendomme ApS**

Kirkebakkegårdsvej 38, 3540 Lyngø

CVR-nr. 30 59 16 15

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024.

---

Christian Peder Dam Kofoed

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NYLAKO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 13. juni 2024

### Direktion

Christian Peder Dam Kofoed

### Bestyrelse

Lars Kenneth Hansen Larsø

Formand

Christian Peder Dam Kofoed

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaverne i NYLAKO Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYLAKO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisorer 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### **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 væsentligt 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.

Frederikssund, den 13. juni 2024

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

mne28605

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NYLAKO Ejendomme ApS Kirkebakkegårdsvej 38 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 30 59 16 15
	Stiftet: 20. maj 2007
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Kenneth Hansen Larsø, Formand Christian Peder Dam Kofoed
<b>Direktion</b>	Christian Peder Dam Kofoed
<b>Revision</b>	LPOG ApS Statsautoriserede revisorer Kilde Alle 22 3600 Frederikssund

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed igennem investering, finansiering, administration m.v., herunder investering i- samt udlejning af fast ejendom samt at eje aktier og anparter i selskaber, som driver sådan virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen i selskabet er prisfastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

For selskabets ejendom er anvendt et afkast på 6,50 % i 2023 (2022: 5,50%).

Der er en væsentlig følsomhed i denne afkastvurdering. +/- 0,25% procent påvirker dagsværdien med ca. kr. +1,4/-1,3 mio.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.001.220 mod 1.345.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.153.941 mod 303.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har foretaget en tilpasning af lejemål i perioden 2013-2023, så udlejning er tilpasset efterspørgslen i området. Der er interesse for lejemålene.

Selskabets ledelse har brugt væsentlige interne ressourcer på at finde korrekt setup i forhold til genudlejning, der har vist resultater. I samarbejde med ekstern ejendomsmægler er fundet fornuftigt markedslejeniveau, samt optimal opdeling af lejemål.

På baggrund af resultaterne af arbejdet med ejendommen i 2023 og interessen for ejendommen, ser ledelsen positivt på fremtiden med hensyn til genudlejning af ejendommens resterende lokaler.

Årets driftsresultat for 2023 er påvirket af omkostninger til genudlejning og tilpasning af arealer m.v., samt driftsomkostninger vedrørende ledige lejemål. Der er løbende investeret i omkostningsbesparende foranstaltninger, der kan nedbringe fællesudgifterne.

Selskabet har indgået aftaler med selskabets finansielle parter frem til foråret 2025. Dette underbygger den bæredygtige drift, der kan videreudvikle udlejningspotentialet i ejendommen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsåret afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NYLAKO Ejendomme 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten vedrører regnskabsårets periode.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investeringsejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealisationseværdi.

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

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.001.220</b>	<b>1.345</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	700.000	-400
1 Personaleomkostninger	<u>-182.075</u>	<u>-185</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.519.145</b>	<b>760</b>
Andre finansielle indtægter	118	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-237.304</u>	<u>-255</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.281.959</b>	<b>505</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-128.018</u>	<u>-202</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.153.941</u></b>	<b><u>303</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.153.941</u>	<u>303</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.153.941</u></b>	<b><u>303</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>34.000.000</u>	<u>33.300</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.000.000</u>	<u>33.300</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.000.000</u></b>	<b><u>33.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.852	7
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>165</u>
Tilgodehavender i alt	<u>78.852</u>	<u>172</u>
Likvide beholdninger	<u>337.939</u>	<u>84</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>416.791</u></b>	<b><u>256</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.416.791</u></b>	<b><u>33.556</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	<u>6.836.004</u>	<u>5.682</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.336.004</u></b>	<b><u>6.182</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.499.384</u>	<u>24.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.499.384</u>	<u>24.600</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	100.331	402
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.914	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.700.288	1.599
Selskabsskat	128.018	202
Anden gæld	<u>607.852</u>	<u>571</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.581.403</u>	<u>2.774</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.080.787</u></b>	<b><u>27.374</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>34.416.791</u></b>	<b><u>33.556</u></b>
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedska- pital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	5.379.336	5.879.336
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>302.727</u>	<u>302.727</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	5.682.063	6.182.063
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.153.941</u>	<u>1.153.941</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>6.836.004</u></b>	<b><u>7.336.004</u></b>



## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	179.200	181
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.875</u>	<u>4</u>
	<b><u>182.075</u></b>	<b><u>185</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>128.018</u>	<u>202</u>
	<b><u>128.018</u></b>	<b><u>202</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>36.644.044</u>	<u>36.644</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>36.644.044</u></b>	<b><u>36.644</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-3.344.044	-2.944
Årets regulering til dagsværdi	<u>700.000</u>	<u>-400</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>-2.644.044</u></b>	<b><u>-3.344</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>34.000.000</u></b>	<b><u>33.300</u></b>

### Type af ejendomme

Selskabet ejer en enkelt ejendom, der er beliggende i udkanten af hovedstadsområdet, tæt på motorvejsnet og ny letbane rundt om hovedstaden.

Ejendommen består af mindre og større kontorlejemål, fællesområder, mødelokaler mv., samt pulterkammer og lagerlokaler.

### Forretningskrav

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 6,50%.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til ejendommen samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed - bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber mv.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primær optimering og moderniseringer, men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning indgår.

Ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlige vedligeholdelsesniveau for ejendommen.

### Markedsleje

Markedslejen pr. m<sup>2</sup> pr år for ejendommens kontorlokaler varierer i forhold til stand og beliggenhed i ejendommen og udgør mellem kr. 750 – 950 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Markedslejen pr. m<sup>2</sup> pr år for ejendommens lagerlokaler (kælder mv.) varierer i forhold til stand og beliggenhed i ejendommen og udgør mellem kr. 400 - 450 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Selskabets følsomhedsanalyse viser, at en stigning i afkastprocenten på 0,25% vil betyde et fald i værdien af ejendommen på tkr. 1.312, mens en nedsættelse i afkastprocenten på 0,25% vil betyde en stigning i ejendomsværdien på tkr. 1.417.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	24.599.715	25.002
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.331</u>	<u>-402</u>
	<b><u>24.499.384</u></b>	<b><u>24.600</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.517.305</u>	<u>0</u>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>34.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>700.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 34.000 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kofoed Konsulenterne ApS som er administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 forholdsmæssigt med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2015 forholdsmæssigt med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

# 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.”

## Lars Kenneth Hansen Larsø

Bestyrelsesformand

Serienummer: 92e87c8e-f48d-4167-96e3-21e0b69c04ab

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-06-13 12:45:43 UTC



## Christian Peder Dam Kofoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8546b038-9302-46d3-9e71-eda8835175d5

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-06-13 12:53:03 UTC



## Christian Peder Dam Kofoed

Direktør

Serienummer: 8546b038-9302-46d3-9e71-eda8835175d5

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-06-13 12:53:03 UTC



## Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 386b82a4-3d4e-4c4e-8dd6-0cd3975a8e9a

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-06-13 12:55:14 UTC



## Christian Peder Dam Kofoed

Dirigent

Serienummer: 8546b038-9302-46d3-9e71-eda8835175d5

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-06-13 13:35:45 UTC



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**