

**Queens Corner ApS**  
Dalgasgade 25, 11., 7400 Herning

**CVR-nr. 30 98 65 04**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2024

---

Frans Bredmose Langkjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Queens Corner 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. april 2024

### Direktion

Frans Bredmose Langkjær  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Queens Corner ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Queens Corner ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

Herning, den 16. april 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Queens Corner ApS Dalgasgade 25, 11. 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 98 65 04 Stiftet: 17. oktober 2007 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frans Bredmose Langkjær, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Stubkjær Ejendomme ApS PSS Stubkjær Family Holding ApS (Ultimativt moderselskab)

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet, hvor ejendommene er beliggende, herunder aktuelle indtægter og udgifter samt afkastkrav på de enkelte ejendomme. Målingen af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en naturlig usikkerhed. Det betyder, at såfremt f.eks. de anvendte afkastkrav ændres i op- eller nedadgående retning, kan dette påvirke målingen væsentligt jf. note 5, og dermed resultatet og egenkapitalen.

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på 6,5 %. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold er der taget højde for bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Alle driftsomkostninger, der påhviler ejendommene, er fratrukket.

Det er ledelsens opfattelse, at målingen af ejendommene pr. 31. december 2023 afspejler markedsværdien.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i det forløbne regnskabsår resulteret i et resultat, der svarer til forventningerne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Queens Corner 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer og vedligeholdelseskostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse 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 posteringer 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Queens Corner ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på 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.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.141.890</b>	<b>3.497.482</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.000.000	-8.928.232
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-858.110</b>	<b>-5.430.750</b>
Andre finansielle indtægter	1.620	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-841.553	-705.771
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.698.043</b>	<b>-6.136.521</b>
3 Skat af årets resultat	-664.763	-327.976
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.362.806</b>	<b>-6.464.497</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-2.362.806	-6.464.497
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.362.806</b>	<b>-6.464.497</b>

## Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.000	0
5	Investeringsjendomme	70.433.663	75.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.475.663</u>	<u>75.000.000</u>
6	Andre tilgodehavender	832.000	936.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>832.000</u>	<u>936.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>71.307.663</u></b>	<b><u>75.936.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	6.702	9.539
	Andre tilgodehavender	383.424	181.202
	Periodeafgrænsningsposter	15.457	6.629
	Tilgodehavender i alt	<u>405.583</u>	<u>197.370</u>
	Likvide beholdninger	<u>209.844</u>	<u>528.458</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>615.427</u></b>	<b><u>725.828</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.923.090</u></b>	<b><u>76.661.828</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	18.000.000	18.000.000
Overført resultat	10.333.098	12.695.904
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.333.098</b>	<b>30.695.904</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	29.159.652	31.024.693
Deposita	1.915.895	2.297.959
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.250.000	8.250.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.325.547	41.572.652
Kortfristet del af langfristet gæld	1.865.041	1.841.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.027	1.427.822
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.328.954	52.800
Selskabsskat	661.926	542.648
Anden gæld	146.842	256.141
Periodeafgrænsningsposter	139.655	272.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.264.445	4.393.272
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.589.992</b>	<b>45.965.924</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>71.923.090</b>	<b>76.661.828</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

11 Nærtstående parter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	18.000.000	19.160.401	37.160.401
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.464.497	-6.464.497
Egenkapital 1. januar 2023	18.000.000	12.695.904	30.695.904
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.362.806	-2.362.806
	<b>18.000.000</b>	<b>10.333.098</b>	<b>28.333.098</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på 6,5%. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 5 for yderligere oplysninger.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	229.291	52.800
Andre finansielle omkostninger	612.262	652.971
	<b>841.553</b>	<b>705.771</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	661.926	542.648
Regulering af udskudt skat	2.837	-214.672
	<b>664.763</b>	<b>327.976</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	42.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>42.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.000</b>	<b>0</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	89.216.348	88.788.116
Tilgang	433.663	428.232
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>89.650.011</b>	<b>89.216.348</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-14.216.348	-5.288.116
Årets regulering til dagsværdi	-5.000.000	-8.928.232
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-19.216.348</b>	<b>-14.216.348</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>70.433.663</b>	<b>75.000.000</b>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af centralt beliggende kontorejendom beliggende på Dalgasgade i Herning på i alt 4.450 m<sup>2</sup> med tilhørende p-pladser.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

+/- Reguleringer 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	6,5	6,5
Tomgangsprocent, erhverv (%)	5,0	5,0
Gennemsnitlig pris pr. m <sup>2</sup> , erhverv (kr.)	15.000	16.000
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m <sup>2</sup> , erhverv (kr.)	1.000	1.100

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 70.434 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 5.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.900 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar	832.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>936.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>832.000</u></b>	<b><u>936.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>832.000</u></b>	<b><u>936.000</u></b>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>832.000</u>	<u>936.000</u>
	<b><u>832.000</u></b>	<b><u>936.000</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.024.693	32.865.876
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.865.041</u>	<u>-1.841.183</u>
	<b><u>29.159.652</u></b>	<b><u>31.024.693</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>21.454.649</u>	<u>23.418.259</u>
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings-</u></b>
		<b><u>ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december		<u>70.433.663</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-5.000.000</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.025 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 70.434 t.kr.

Ud over prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen på 8,75 mio. kr, som tjener til sikkerhed for selskabets bankengagement

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ud over garantier knyttet til selskabets normale aktivitet er der ingen eventualforpligtelser ud over nedennævnte.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PSS Stubkjær Family Holding ApS, 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 udbytter.

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

### 11. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for PSS Stubkjær Family Holding ApS, Dalgasgade 25, 11., 7400 Herning.

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.

## Frans Bredmose Langkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frans Bredmose Langkjær

Direktør

ID: e871a73d-aa36-4d13-901a-659d190fe697

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 09:05:33

Underskrevet med MitID



## Tommy H. Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 09:30:12

Underskrevet med MitID



## Frans Bredmose Langkjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frans Bredmose Langkjær

Dirigent

ID: e871a73d-aa36-4d13-901a-659d190fe697

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 09:34:22

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 761c6bMuMuZ251708859

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).