

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Scan Last Ejendomme A/S

Vrøndingvej 3B

8700 Horsens

CVR-nr. 31 05 79 30

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/02 2024

---

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter  
Steege  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Scan Last Ejendomme A/S  
Vrøndingvej 3B  
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 05 79 30  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 9. november 2007  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege  
Kim Ole Broch-Lips  
Jens Otto Nutzhorn Dam

### Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Jyske Bank

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Scan Last 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. januar 2024

### Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon  
ter Steege  
direktør

### Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon Kim Ole Broch-Lips  
ter Steege

Jens Otto Nutzhorn Dam

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Scan Last Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Last Ejendomme A/S 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's 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 10. januar 2024

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42773

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 633.085, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 15.440.973.

Med hensyn til dagsværdien af investeringsejendomme henvises til note 5.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsoplysninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.177.430</b>	<b>1.332.403</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(34.968)	(28.199)
Andre driftsomkostninger		(66.003)	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.076.459</b>	<b>1.304.204</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	(195.201)	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>881.258</b>	<b>1.304.204</b>
Finansielle indtægter	2	1.200	0
Finansielle omkostninger	3	(70.568)	(83.570)
<b>Resultat før skat</b>		<b>811.890</b>	<b>1.220.634</b>
Skat af årets resultat	4	(178.805)	(268.529)
<b>Årets resultat</b>		<b>633.085</b>	<b>952.105</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		133.085	952.105
		<b>633.085</b>	<b>952.105</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	22.881.712	22.934.413
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>30.255</u>	<u>65.223</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>22.911.967</u></b>	<b><u>22.999.636</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>22.911.967</u></b>	<b><u>22.999.636</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.504	79.143
Andre tilgodehavender		<u>61.336</u>	<u>108.638</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>143.840</u></b>	<b><u>187.781</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>70.579</u></b>	<b><u>48.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>214.419</u></b>	<b><u>236.780</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>23.126.386</u></b>	<b><u>23.236.416</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.440.973	14.307.888
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.440.973</u></b>	<b><u>14.807.888</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>2.615.653</u>	<u>2.586.096</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.615.653</u></b>	<b><u>2.586.096</u></b>
Banker		3.355.000	3.835.000
Deposita		<u>282.501</u>	<u>265.001</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>3.637.501</u></b>	<b><u>4.100.001</u></b>
Banker	8	480.000	480.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.500	23.190
Gæld til tilknyttede virksomheder		708.560	870.380
Selskabsskat		149.248	193.380
Anden gæld		<u>74.951</u>	<u>175.481</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.432.259</u></b>	<b><u>1.742.431</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.069.760</u></b>	<b><u>5.842.432</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>23.126.386</u></b>	<b><u>23.236.416</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	14.307.888	0	14.807.888
Årets resultat	0	133.085	500.000	633.085
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>14.440.973</b>	<b>500.000</b>	<b>15.440.973</b>



## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>(195.201)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>(195.201)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.200</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.200</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>70.568</u>	<u>83.570</u>
	<b><u>70.568</u></b>	<b><u>83.570</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	29.557	75.149
Sambeskatningsbidrag	<u>149.248</u>	<u>193.380</u>
	<b><u>178.805</u></b>	<b><u>268.529</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	16.403.370
Tilgang i årets løb	<u>142.500</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>16.545.870</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	6.531.043
Årets værdireguleringer	<u>(195.201)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>6.335.842</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>22.881.712</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2023 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,40 % for industri- og logistikejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 5,5 - 7,0 % for industri- og logistikejendomme i Horsens.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Industri- og logistikejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/6,40 = 15,625 \times 1.162,6 \text{ t.kr.} =$ ) 18.166 t.kr.

Pr. 31. december 2023 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,5 % for boligudlejningsejendomme i Aarhus området. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,13 - 5,0 % for boligudlejningsejendomme i Aarhus området.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Aarhus området er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/4,5 = 22,22 \times 66,7 \text{ t.kr.} =$ ) 1.482 t.kr.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Pr. 31. december 2023 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,25 % for industri- og logistikejendomme i trekantområdet. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 5,0 - 7,5 % for industri- og logistikejendomme i trekantområdet.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Industri- og logistikejendomme i trekantområdet er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/6,25 = 16 \times 140 \text{ t.kr.} =$ ) 2.239 t.kr.

Pr. 31. december 2023 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,0 - 5,0 % for boligudlejningsejendomme i Horsens.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/5,5 = 18,18 \times 54,7 \text{ t.kr.} =$ ) 995 t.kr.

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,2 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5) %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i tomgang			
Tomgang	5,7	6,2	6,7
Dagsværdi	24.889.000	22.881.712	21.174.000
Ændring i dagsværdi	2.007.288	0	(1.707.712)

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2023	164.040
Kostpris 31. december 2023	164.040
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	98.817
Årets afskrivninger	34.968
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	133.785
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>30.255</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	2.586.096	2.510.947
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	29.557	75.149
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>2.615.653</b>	<b>2.586.096</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.617.641	2.588.084
Låneomkostninger	(1.988)	(1.988)
	<b>2.615.653</b>	<b>2.586.096</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	1.435.000	1.915.000
Mellem 1 og 5 år	1.920.000	1.920.000
Langfristet del	3.355.000	3.835.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	480.000	480.000
Kortfristet del	480.000	480.000
	<u><b>3.835.000</b></u>	<u><b>4.315.000</b></u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	282.501	265.001
Langfristet del	282.501	265.001
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u><b>282.501</b></u>	<u><b>265.001</b></u>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er udstedt ejerpantebreve for nom. i alt 9.700 t.kr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 18.166 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetslån i Jyske Bank er udstedt ejerpantebrev for nom. 550 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 udgør 1.482 t.kr.