

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**PHT EJENDOMMEN ApS**

**Snåstrupvej 7  
8462 Harlev J**

**ÅRSRAPPORT  
2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14/12 2023

---

Dirigent  
Per Henrik Thygesen

Medlem af:

**CVR-nr. 31 59 15 62**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for PHT EJENDOMMEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 14/12 2023

### Direktion

Per Henrik Thygesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i PHT EJENDOMMEN ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PHT EJENDOMMEN ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 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 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 14/12 2023

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Karen Kragesand Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne34460

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PHT EJENDOMMEN ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31 59 15 62 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Per Henrik Thygesen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme herunder udlejning

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. 732.775, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 40.578.710, og en egenkapital på kr. 19.453.212.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for PHT EJENDOMMEN ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Der foretages afskrivninger således:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 20%

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

## Anvendt regnskabspraksis

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/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### 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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.892.570</b>	<b>2.197.371</b>
1 Personaleomkostninger	-685.851	-618.577
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.867	-15.674
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.173.852</b>	<b>1.563.120</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.173.852</b>	<b>2.563.120</b>
Andre finansielle indtægter	36.986	48.418
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	147.374	88.317
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-83.550	-85.007
Andre finansielle omkostninger	-332.255	-177.774
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>942.407</b>	<b>2.437.074</b>
Skat af årets resultat	-209.632	-536.961
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>732.775</b>	<b>1.900.113</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	532.775	1.900.113
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>732.775</b>	<b>1.900.113</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
2 Investeringsejendomme	30.000.000	30.000.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	205.704	78.570
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>30.205.704</b>	<b>30.078.570</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.880.709	5.110.733
Andre tilgodehavender	2.005.013	2.114.191
Deposita	70.000	70.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9.955.722</b>	<b>7.294.924</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>40.161.426</b>	<b>37.373.494</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	283.874	232.650
Andre tilgodehavender	123.947	115.669
<b>Tilgodehavender</b>	<b>407.821</b>	<b>348.319</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.463	7.904
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>9.463</b>	<b>7.904</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>417.284</b>	<b>356.223</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>40.578.710</b>	<b>37.729.717</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	18.753.212	18.220.437
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>19.453.212</b>	<b>18.720.437</b>
Hensættelse til udskudt skat	5.609.633	5.563.864
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>5.609.633</b>	<b>5.563.864</b>
Prioritetsgæld	5.903.330	6.253.413
Deposita	642.950	652.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.512.660	3.975.083
Selskabsskat	163.863	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.222.803</b>	<b>10.881.246</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	352.000	350.000
Kreditinstitutter	3.513.736	1.455.415
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.795	19.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.527	63.386
Selskabsskat	0	280.116
Anden gæld	295.539	387.403
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	51.465	7.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.293.062</b>	<b>2.564.170</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>15.515.865</b>	<b>13.445.416</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>40.578.710</b>	<b>37.729.717</b>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 5 Tilbageføringsklæring
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat, primo	18.220.437	16.320.324
Årets resultat	732.775	1.900.113
Foreslået udbytte	-200.000	0
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>18.753.212</b>	<b>18.220.437</b>
Foreslået udbytte	200.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>19.453.212</b>	<b>18.720.437</b>

## Noter

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	661.675	593.413
Pensioner	16.645	16.409
Andre omkostninger til social sikring	7.531	8.755
	<b>685.851</b>	<b>618.577</b>



## Noter

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2022	18.368.947	679.686
Årets tilgang	0	160.000
Afgang	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>18.368.947</b>	<b>839.686</b>
Opskrivninger 1. juli 2022	11.631.053	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>11.631.053</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2022	0	-601.117
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-32.865
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>0</b>	<b>-633.982</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>30.000.000</b>	<b>205.704</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 2.523 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 8,6%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 2.523 tkr. / 8,6 % = 30.000 tkr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	8,35	8,6	8,85
Dagsværdi	30.226 tkr.	30.000 tkr.	28.518 tkr.
Ændring i dagsværdi	878 tkr.	0	829 tkr.

Oplysninger om ejendommen:

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom med 2 boliglejemål, beliggende i Harlev J.

## Noter

\*1.548 m<sup>2</sup>

\*Ejendommen er 100% udlejen

\*Ejendommen indeholder 9 lejemål.

\*Afkastkravet udgør 8,6% pr. 30.06.2023

\*Ejendommen er værdiansat til 19.380 kr. / m<sup>2</sup>.

Investering-  
sejendomme  
Andre  
anlæg,  
driftsmate-  
riel og  
inventar

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	6.603.413	6.255.330	352.000	4.495.900
Deposita	652.750	642.950	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.975.082	4.512.660	0	0
Selskabsskat	0	163.863	0	0
	<b>11.231.245</b>	<b>11.574.803</b>	<b>352.000</b>	<b>4.495.900</b>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendomme			30.000.000	30.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver			9.463	7.904
			<b>30.009.463</b>	<b>30.007.904</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendomme			0	1.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver			1.558	0
			<b>1.558</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver			0	1.040
			<b>0</b>	<b>1.040</b>
<b>5 Tilbagetrædelseserklæring</b>				

Selskabet har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Nykredit Bank A/S vedr. gældsbrief med søsterselskab.

## Noter

2023

2022

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der udstedt realkreditpantebrev stort 7.415.000 kr. med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er tinglyst ejerpantebrev stort 1.000.000 kr. Den bogførte værdi af selskabets ejendom udgør pr. 30. juni 2023 30.000.000 kr.

# 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.”

## Per Henrik Thygesen

Direktør

Serienummer: 62eaaf8b-2f09-4af5-be26-49eee85ff318

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-12-14 17:37:44 UTC



## Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-14 19:07:00 UTC



## Per Henrik Thygesen

Dirigent

Serienummer: 62eaaf8b-2f09-4af5-be26-49eee85ff318

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-12-14 21:20:08 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**