

Kimand Invest ApS

Storstrømsvej 64
4840 Nørre Alslev

CVR-nr. 31 78 51 11

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

Kim Pilgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kimand Invest ApS.

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.

Nykøbing F., den 27. juni 2024

Direktion

Anders Raahauge
direktør

Kim Pilgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kimand Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kimand Invest 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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.

Nykøbing F., den 27. juni 2024

ØERNES REVISION
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer
mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kimand Invest ApS
Storstrømsvej 64
4840 Nørre Alslev

CVR-nr.: 31 78 51 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 1. november 2008

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Direktion

Anders Raahauge, direktør
Kim Pilgaard, direktør

Revisor

Øernes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Langgade 4
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Lollands Bank
Hollands Gaard 2
4800 Nykøbing F.

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet omfatter investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 3.295.754, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 37.778.450.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kimand Invest ApS 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Lejers indbetaling af leje indtægtsføres i den periode lejen vedrører. Dette omfatter også den del af lejen som hidrører bidrag til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning ved udført arbejde.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, administration, øvrige personaleomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedet aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kimand Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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 indestående i pengeinstitutter.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Kimand Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 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 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		8.706.507	5.777.495
Personaleomkostninger	2	-882.925	-767.385
Resultat før af- og nedskrivninger		7.823.582	5.010.110
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-36.908	-12.557
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		7.786.674	4.997.553
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.747.475	68.748
Resultat før finansielle poster		4.039.199	5.066.301
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.301.347	181.254
Finansielle indtægter		179.601	19.569
Finansielle omkostninger		-1.678.226	-1.408.611
Resultat før skat		3.841.921	3.858.513
Skat af årets resultat		-546.167	-733.475
Årets resultat		3.295.754	3.125.038
Foreslået udbytte		244.000	235.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.301.347	181.254
Overført resultat		1.750.407	2.708.184
		3.295.754	3.125.038

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	3	67.500.000	73.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.055	62.783
Materielle anlægsaktiver i alt		67.573.055	73.562.783
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.116.158	2.814.811
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.116.158	2.814.811
Anlægsaktiver i alt		71.689.213	76.377.594
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		548.045	420.424
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.198	76.670
Andre tilgodehavender		4.713.565	1.686.385
Tilgodehavender i alt		5.354.808	2.183.479
Likvide beholdninger		940.017	787.930
Omsætningsaktiver i alt		6.294.825	2.971.409
Aktiver i alt		77.984.038	79.349.003

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.076.158	2.774.811
Overført resultat		33.333.292	31.582.877
Foreslået udbytte for regnskabsåret		244.000	235.600
Egenkapital i alt		37.778.450	34.718.288
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.637.662	4.461.655
Hensatte forpligtelser i alt		3.637.662	4.461.655
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		30.542.292	33.707.975
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	30.542.292	33.707.975
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.356.005	1.623.732
Pengeinstitutter		0	949.745
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.562	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	50.000
Selskabsskat		570.688	197.602
Anden gæld		4.050.379	3.640.006
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.025.634	6.461.085
Gældsforpligtelser i alt		36.567.926	40.169.060
Passiver i alt		77.984.038	79.349.003
Særlige poster	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåre t	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.774.811	31.582.885	235.600	34.718.296
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-235.600	-235.600
Årets resultat	0	1.301.347	1.750.407	244.000	3.295.754
Egenkapital 31. december 2023	125.000	4.076.158	33.333.292	244.000	37.778.450

Noter

1 Særlige poster

I forbindelse med salg af materielle anlægsaktiver har selskabet i resultatopgørelsen indregnet avance på ialt DKK 3.061.433 under andre driftsindtægter.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	816.901	714.434
Pensioner	47.360	37.129
Andre omkostninger til social sikring	18.664	15.822
	<u>882.925</u>	<u>767.385</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>2</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	53.239.253
Tilgang i årets løb	977.421
Afgang i årets løb	<u>-3.229.947</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>50.986.727</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	20.260.748
Årets værdireguleringer	<u>-3.747.475</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>16.513.273</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>67.500.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er 28 udlejningsejendomme beliggende på Lolland, Falster og Sydsjælland. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 91% udlejet på lejekontrakter. Den årlige leje udgør ca. kr. 8.400.000.

Afkastkravet udgør pr. 31/12 2023

10% for ejendomme beliggende i Nakskov.

7% for ejendomme beliggende i Nykøbing F. og Vordingborg.

8% for ejendomme beliggende på det øvrige Falster.

6% for ejendomme beliggende på det øvrige Sjælland.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.331.707</u>	<u>31.898.297</u>	<u>1.356.005</u>	<u>25.214.593</u>
	<u>35.331.707</u>	<u>31.898.297</u>	<u>1.356.005</u>	<u>25.214.593</u>

5 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 32.289.392, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 63.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 11.000.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 9.300.000.

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.

Anders Raahauge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Raahauge

Direktør

ID: 1c50f6ad-ff4b-4e8d-a72e-3468953f11bc

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 09:52:16

Underskrevet med MitID



Kim Pilgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Pilgaard

Direktør

ID: aef6006f-359c-4e5c-857a-5d3c2ac68b39

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 11:24:12

Underskrevet med MitID



Kim Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Verner Lisse Sørensen

Revisor

ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 11:57:28

Underskrevet med MitID



Kim Pilgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Pilgaard

Dirigent

ID: aef6006f-359c-4e5c-857a-5d3c2ac68b39

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 12:11:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 38b30cuNquS251906876

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.