

B. Dahl Knudsen ApS
Knudmoseparken 162, 7400 Herning

CVR-nr. 32 81 61 18

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

Chris Dahl Coster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for B. Dahl Knudsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. juni 2024

Direktion

Chris Dahl Coster

Heinrich Gustafson

Bestyrelse

Chris Dahl Coster
formand

Pia Coster

Ulla Dahl Gustafson

Heinrich Gustafson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i B. Dahl Knudsen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B. Dahl Knudsen 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 revisorerets 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 regnskabsbrugerne 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.

Ikast, den 25. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	B. Dahl Knudsen ApS Knudmoseparken 162 7400 Herning Telefon: 96 60 02 22 CVR-nr.: 32 81 61 18 Stiftet: 27. september 1984 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Chris Dahl Coster, formand Pia Coster Ulla Dahl Gustafson Heinrich Gustafson
Direktion	Chris Dahl Coster Heinrich Gustafson
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit, Kalvebod Brygge 47, 1780 København
Dattervirksomhed	Skolegade Herning ApS, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.056 t.kr. mod 861 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.742 t.kr. mod 2.019 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Herning. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er anvendt et afkastkrav på 6,25 % for boliglejemål og 8,5 % for erhvervslejemål. Ledelsen anser værdiansættelsen og det anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Herning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. Dahl Knudsen 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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. Modervirksomheden 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandel i tilknyttet virksomhed samt andre værdipapirer vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

B. Dahl Knudsen ApS hæfter som administrationselskab 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>
Bruttofortjeneste	1.056.246	861.259
Værdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	-500.000
1 Personaleomkostninger	-110.703	-95.270
Driftsresultat	695.543	265.989
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	339.811	149.921
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	-2.300.000	1.980.000
Andre finansielle indtægter	0	16.288
2 Øvrige finansielle omkostninger	-416.599	-423.243
Resultat før skat	-1.681.245	1.988.955
3 Skat af årets resultat	-61.186	30.289
Årets resultat	-1.742.431	2.019.244
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	339.811	-120.960
Udbytte for regnskabsåret	2.150.000	400.000
Overføres til overført resultat	0	1.740.204
Disponeret fra overført resultat	-4.232.242	0
Disponeret i alt	-1.742.431	2.019.244

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	17.750.000	18.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.750.000</u>	<u>18.000.000</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.578.526	4.538.715
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.940.000	11.240.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.518.526</u>	<u>15.778.715</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.268.526</u>	<u>33.778.715</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.778	0
	Tilgodehavende selskabsskat	814	11.597
	Andre tilgodehavender	4.590	37.693
	Tilgodehavender i alt	<u>12.182</u>	<u>49.290</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.249</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.182</u>	<u>51.539</u>
	Aktiver i alt	<u>31.280.708</u>	<u>33.830.254</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	134.000	134.000
Overført resultat	14.427.833	18.320.264
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.150.000	400.000
Egenkapital i alt	16.711.833	18.854.264
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.441.000	1.467.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.441.000	1.467.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	11.478.872	11.582.020
Deposita	311.590	319.930
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.790.462	11.901.950
Kortfristet del af langfristet gæld	339.631	463.084
Gæld til pengeinstitutter	170.555	129.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.123	31.297
Gæld til tilknyttede virksomheder	361.233	316.336
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	300.267	559.445
Anden gæld	133.095	107.851
Periodeafgrænsningsposter	10.509	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.337.413	1.607.040
Gældsforpligtelser i alt	13.127.875	13.508.990
Passiver i alt	31.280.708	33.830.254

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	134.000	120.960	16.580.060	800.000	17.635.020
Udloddet udbytte	0	0	0	-800.000	-800.000
Henlæggelse af årets resultat	0	-120.960	1.740.204	400.000	2.019.244
Egenkapital 1. januar 2023	134.000	0	18.320.264	400.000	18.854.264
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Henlæggelse af årets resultat	0	339.811	-4.232.242	2.150.000	-1.742.431
Udloddet udbytte	0	-300.000	300.000	0	0
Overført til frie reserver	0	-39.811	39.811	0	0
	134.000	0	14.427.833	2.150.000	16.711.833

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>110.703</u>	<u>95.270</u>
	110.703	95.270
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.085	8.478
Andre finansielle omkostninger	<u>409.514</u>	<u>414.765</u>
	416.599	423.243
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	87.186	55.484
Årets regulering af udskudt skat	-26.000	-86.000
Ej lempelsesberettiget udenlandsk udbytteskat	<u>0</u>	<u>227</u>
	61.186	-30.289

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	12.018.679	12.018.679
Kostpris 31. december	12.018.679	12.018.679
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.981.321	6.481.321
Årets regulering til dagsværdi	-250.000	-500.000
Regulering til dagsværdi 31. december	5.731.321	5.981.321
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.750.000	18.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme, centralt beliggende i Herning. Der er tale om ejendomme med blandet benyttelse, herunder 7 erhvervslejemål og 6 beboelseslejemål.

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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Driftsafkastet udgør 1.450 t.kr., og er baseret på en lejeindtægt på 1.844 t.kr.

Selskabet forventer i 2024 at afholde renoveringsomkostninger for ca. 1.300 t.kr. og realisere nogle måneders tomgang på udvalgte lejemål i samme ombæring.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig	6,25 %	6 %
Afkastkrav, erhverv	8,5 %	8,25 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.750 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 989 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.115 t.kr.

5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar	4.664.358	4.667.834
Kostpris 31. december	4.664.358	4.667.834
Nedskrivninger 1. januar	-129.119	120.960
Årets resultat	343.287	149.921
Udbytte	-300.000	-400.000
Nedskrivninger 31. december	-85.832	-129.119
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.578.526	4.538.715

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Skolegade Herning ApS	Herning	100 %

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	2.337.500	2.337.500
Kostpris 31. december	2.337.500	2.337.500
Opskrivninger 1. januar	8.902.500	6.922.500
Årets opskrivninger	-2.300.000	1.980.000
Opskrivninger 31. december	6.602.500	8.902.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.940.000	11.240.000
<p>Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen i henhold til mæglervurderinger af udlejningsejendommene.</p>		
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.818.503	12.045.104
Heraf forfalder inden for 1 år	-339.631	-463.084
	11.478.872	11.582.020
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.284.650	10.008.500
8. Oplysninger om dagsværdi		
	Investerings-	Unoterede
	ejendomme	værdipapirer
	og kapital-	og kapital-
	andele	andele
Dagsværdi 31. december	17.750.000	8.940.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-250.000	-2.300.000
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.132 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.750 t.kr.</p>		

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds bankengagement. Den tilknyttede virksomheds bankengagement udgør pr. 31. december 2023 i alt 153 t.kr.

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds kreditforeningslån. Den tilknyttede virksomheds gæld til kreditforeningen udgør pr. 31. december 2023 ialt 10.211.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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 renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 99 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Chris Dahl Coster

Navnet returneret af dansk MitID var:
Chris Dahl Coster
Direktør
ID: c47af982-5b75-4b81-a6d5-605c3bd45ac3
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 11:21:14
Underskrevet med MitID



Chris Dahl Coster

Navnet returneret af dansk MitID var:
Chris Dahl Coster
Bestyrelsesformand
ID: c47af982-5b75-4b81-a6d5-605c3bd45ac3
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 11:21:14
Underskrevet med MitID



Heinrich Gustafson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Heinrich Hoelgaard Gustafson
Direktør
ID: ef29593a-d5e8-4ab7-8bd9-5903152d8857
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:44:22
Underskrevet med MitID



Heinrich Gustafson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Heinrich Hoelgaard Gustafson
Bestyrelsesmedlem
ID: ef29593a-d5e8-4ab7-8bd9-5903152d8857
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:44:22
Underskrevet med MitID



Pia Coster

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pia Coster
Bestyrelsesmedlem
ID: ac75b7e6-7356-4536-83d3-cbe7414f56e5
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 22:19:21
Underskrevet med MitID



Ulla Dahl Gustafson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulla Maibrith Dahl Gustafson
Bestyrelsesmedlem
ID: 0dd6f933-6946-48c8-ae5d-e16a16dfac7
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:43:08
Underskrevet med MitID



Helle Medom Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Medom Jensen
Revisor
ID: 649ee69b-5f00-497f-8013-ec048a487ee6
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 07:33:52
Underskrevet med MitID



Chris Dahl Coster

Navnet returneret af dansk MitID var:
Chris Dahl Coster
Dirigent
ID: c47af982-5b75-4b81-a6d5-605c3bd45ac3
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 07:44:03
Underskrevet med MitID



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.