

**D. Güler Ejendomme ApS**  
Bygvænget 8, 7400 Herning

CVR-nr. 33 24 26 46

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2024

---

Teksin Güler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for D. Güler Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. april 2024

**Direktion**

Teksin Güler

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i D. Güler Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for D. Güler Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Herning, den 12. april 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	D. Güler Ejendomme ApS Bygvænget 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 24 26 46 Stiftet: 1. oktober 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Teksin Güler
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy Dalsgsgade 58 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	DTM Herning Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet, hvor ejendommene er beliggende, herunder aktuelle indtægter og udgifter samt afkastkrav på de enkelte ejendomme. Målingen af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en naturlig usikkerhed. Det betyder, at såfremt f.eks. de anvendte afkastkrav ændres i op- eller nedadgående retning, kan dette påvirke målingen væsentligt jf. note 7, og dermed resultatet og egenkapitalen.

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,5 % og 7,25 %. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold er der taget højde for bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Alle driftsomkostninger, der påhviler ejendommene, er fratrukket.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.793 t.kr. mod 2.248 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -670 t.kr. mod 1.612 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for D. Güler Ejendomme 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.

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, omkostninger til drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil, salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-4 år

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

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

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

### Investerings ejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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”.

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

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter D. Güler Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.793.260</b>	<b>2.247.522</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-750.000	-681.707
3 Personaleomkostninger	-178.822	-424.610
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.532	-49.913
<b>Driftsresultat</b>	<b>820.906</b>	<b>1.091.292</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.910.509
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.678.559	-928.659
<b>Resultat før skat</b>	<b>-857.653</b>	<b>2.073.142</b>
5 Skat af årets resultat	187.170	-461.299
<b>Årets resultat</b>	<b>-670.483</b>	<b>1.611.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.611.843
Disponeret fra overført resultat	-670.483	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-670.483</b>	<b>1.611.843</b>

## Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.341	73.873
7 Investeringsejendomme	48.750.000	49.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.780.341</u>	<u>49.573.873</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>48.780.341</u></b>	<b><u>49.573.873</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	134.292	123.234
Periodeafgrænsningsposter	59.372	105.209
Tilgodehavender i alt	<u>193.664</u>	<u>228.443</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.577</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>193.664</u></b>	<b><u>233.020</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>48.974.005</u></b>	<b><u>49.806.893</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	8.172.403	8.842.886
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.672.403</b>	<b>9.342.886</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.043.469	1.230.639
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.043.469</b>	<b>1.230.639</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	31.345.642	32.257.815
Deposita	791.070	854.036
Anden gæld	500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.636.712	33.611.851
Kortfristet del af langfristet gæld	909.278	940.823
Gæld til pengeinstitutter	2.898.132	1.500.594
Modtagne forudbetalinger fra kunder	82.671	59.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser	221.004	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.466.464	2.504.074
Selskabsskat	0	539.352
Anden gæld	43.872	39.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.621.421	5.621.517
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.258.133</b>	<b>39.233.368</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>48.974.005</b>	<b>49.806.893</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Særlige poster		
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	7.231.043	7.731.043
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.611.843	1.611.843
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	8.842.886	9.342.886
Årets overførte overskud eller underskud	0	-670.483	-670.483
	<b>500.000</b>	<b>8.172.403</b>	<b>8.672.403</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	-670.483	1.611.843
12 Reguleringer	2.284.921	211.069
13 Ændring i driftskapital	245.655	-250.570
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.860.093	1.572.342
Renteindbetalinger og lignende	0	1.910.509
Renteudbetalinger og lignende	-1.678.561	-928.657
Pengestrøm fra ordinær drift	181.532	2.554.194
Betalt selskabsskat	-539.352	-60.698
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-357.820</b>	<b>2.493.496</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-5.699.707
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-5.699.707</b>
Optagelse af langfristet gæld	0	18.569.000
Afdrag på langfristet gæld	-1.006.685	-1.133.464
Indfrielse af langfristet gæld	0	-14.960.261
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder og virksomhedsdeltager	-37.610	-154.295
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	1.397.538	842.808
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>353.243</b>	<b>3.163.788</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-4.577</b>	<b>-42.423</b>
Likvider primo	4.577	47.000
<b>Likvider ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.577</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	0	4.577
<b>Likvider ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.577</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,5 % og 7,25 %. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 7 for yderligere oplysninger.

### 2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2023 kr.	2022 kr.
Indtægter:		
Kursgevinst ved indfrielse af gæld	0	1.910.509
	<u>0</u>	<u>1.910.509</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	0	1.910.509
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b>0</b>	<b>1.910.509</b>

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	177.402	421.202
Andre omkostninger til social sikring	1.420	3.408
	<u>178.822</u>	<u>424.610</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	50.214	50.948
Andre finansielle omkostninger	1.628.345	877.711
	<u>1.678.559</u>	<u>928.659</u>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	539.352
Årets regulering af udskudt skat	-187.170	-78.053
	<b>-187.170</b>	<b>461.299</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	259.568	259.568
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>259.568</b>	<b>259.568</b>
Af- og nedskrivninger primo	-185.695	-135.782
Årets af-/nedskrivninger	-43.532	-49.913
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-229.227</b>	<b>-185.695</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.341</b>	<b>73.873</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	45.630.362	39.930.655
Tilgang i årets løb	0	5.699.707
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.630.362</b>	<b>45.630.362</b>
Regulering til dagsværdi primo	3.869.638	4.551.345
Årets værdiregulering til dagsværdi	-750.000	-681.707
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.119.638</b>	<b>3.869.638</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.750.000</b>	<b>49.500.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 10 ejendomme beliggende i Ikast, Hammerum og Herning.

7 ejendomme er ren boligudlejning med i alt 44 lejemål og 3.011 m<sup>2</sup>.

3 ejendomme er blandet bolig og erhverv (detail) med i alt 17 lejemål og 3.469 m<sup>2</sup>, hvoraf 1.124 m<sup>2</sup> er bolig.

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

## Noter

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

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. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig (%)	5,50 - 6,25	4,75 - 6,00
Afkastkrav, erhverv (%)	7,00 - 7,25	6,75
Tomgangsprocent, bolig (%)	3,00	3,00
Tomgangsprocent, blandet (%)	5,00 - 10,00	3,00
Gennemsnitlig pris pr. m2, bolig (kr.)	11.000	11.200
Gennemsnitlig pris pr. m2, blandet (kr.)	4.500	4.600

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 49.500 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 3.800 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.500 t.kr.

### 8. Gæld til realkreditinstitutter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.254.920	33.198.638
Heraf forfalder inden for 1 år	-909.278	-940.823
	<b>31.345.642</b>	<b>32.257.815</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.651.742	28.237.652

## Noter

---

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	<u>48.750.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-750.000</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.255 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 49.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.765 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DTM Herning Holding ApS, CVR-nr. 33242581, som er administrationselskab 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.

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

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

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>12. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	793.532	731.620
Andre finansielle indtægter	0	-1.910.509
Øvrige finansielle omkostninger	1.678.559	928.659
Skat af årets resultat	-187.170	461.299
	<b><u>2.284.921</u></b>	<b><u>211.069</u></b>
<b>13. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	34.779	-149.024
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	210.876	-101.546
	<b><u>245.655</u></b>	<b><u>-250.570</u></b>



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.

## Teksin Güler

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teksin Güler

Direktør

ID: 5976da62-dedf-4be1-bf2c-80c24cfb1bec

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:01:06

Underskrevet med MitID



## Tommy H. Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

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

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:53:23

Underskrevet med MitID



## Teksin Güler

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teksin Güler

Dirigent

ID: 5976da62-dedf-4be1-bf2c-80c24cfb1bec

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:57:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 534faaWQgsu251702891

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).