

# Viborg Storcenter A/S

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg

CVR-nr. 33 75 31 95

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



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

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Viborg Storcenter A/S.

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.

Viborg, den 25. april 2024

### Direktion

Benny Tolstrup

### Bestyrelse

Palle Munk Kjeldgaard-  
Christiansen  
Formand

Morten Jørgensen

Per Henriksen

Morten Østergaard

Claus Jørgensen

Mogens Nørlem

Johnny Vestergaard

Jon Jensen

Martin Allan Laursen

Stephen Ulf Berg

Einar Holmberg

Benny Tolstrup

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

## **Til aktionærerne i Viborg Storcenter A/S**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viborg Storcenter A/S 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Viborg, den 25. april 2024

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Viborg Storcenter A/S Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 33 75 31 95
	Stiftet: 1. juni 2011
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen, Formand Morten Jørgensen Per Henriksen Morten Østergaard Claus Jørgensen Mogens Nørlem Johnny Vestergaard Jon Jensen Martin Allan Laursen Stephen Ulf Berg Einar Holmberg Benny Tolstrup
<b>Direktion</b>	Benny Tolstrup
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 8.276.500 kr. mod 7.323.838 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 70.784.004 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Viborg Storcenter A/S 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 og driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Viborg Storcenter A/S 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 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.161.595</b>	<b>9.911.181</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.270.000	-123.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>13.431.595</b>	<b>9.788.181</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	302.698	344.277
Øvrige finansielle omkostninger	-3.123.291	-744.792
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.611.002</b>	<b>9.387.666</b>
2 Skat af årets resultat	-2.334.502	-2.063.828
<b>Årets resultat</b>	<b>8.276.500</b>	<b>7.323.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.800.000	16.000.000
Overføres til overført resultat	4.476.500	0
Disponeret fra overført resultat	0	-8.676.162
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.276.500</b>	<b>7.323.838</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	158.470.000	156.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>158.470.000</u>	<u>156.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>158.470.000</u></b>	<b><u>156.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.801.042	16.065.172
Andre tilgodehavender	124.868	14.012
Periodeafgrænsningsposter	382.024	239.362
Tilgodehavender i alt	<u>4.307.934</u>	<u>16.318.546</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.307.934</u></b>	<b><u>16.318.546</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>162.777.934</u></b>	<b><u>172.518.546</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	30.000.000	30.000.000
Overført resultat	36.984.004	32.507.504
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.800.000	16.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>70.784.004</b>	<b>78.507.504</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	19.188.000	17.715.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.188.000</b>	<b>17.715.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	64.180.723	67.066.913
Deposita	592.890	592.890
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.773.613	67.659.803
4 Kortfristet del af langfristet gæld	3.015.000	3.151.000
Gæld til pengeinstitutter	3.117.720	3.438.446
Modtagne forudbetalinger fra kunder	75.914	69.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.980	49.612
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	861.502	1.074.828
Anden gæld	890.201	853.140
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.032.317	8.636.239
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>72.805.930</b>	<b>76.296.042</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>162.777.934</b>	<b>172.518.546</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	30.000.000	41.183.666	0	71.183.666
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-8.676.162</u>	<u>16.000.000</u>	<u>7.323.838</u>
Egenkapital 1. januar 2023	30.000.000	32.507.504	16.000.000	78.507.504
Udloddet udbytte	0	0	-16.000.000	-16.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>4.476.500</u>	<u>3.800.000</u>	<u>8.276.500</u>
	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>36.984.004</u></b>	<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>70.784.004</u></b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	861.502	1.074.828
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.473.000</u>	<u>989.000</u>
	<b><u>2.334.502</u></b>	<b><u>2.063.828</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	127.599.527	127.399.527
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>200.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>127.599.527</u></b>	<b><u>127.599.527</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	28.600.473	28.723.473
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.270.000</u>	<u>-123.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>30.870.473</u></b>	<b><u>28.600.473</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>158.470.000</u></b>	<b><u>156.200.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af 11 erhvervslejemål (Viborg Storcenter) på i alt 9.950 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

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.

Investeringsejendommen er beliggende i Viborg Kommune. Ejendommen udlejes som 11 særskilte butikslejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav	6,6%	6,3%
Tomgangsprocent	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig værdi pr. m2 (kr/m2)	15.927	15.698
Normalindtjening i alt (t.kr.)	10.459	9.841

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatser har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 11.156 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 70.784 t.kr. til 62.082 t.kr.

En nedsættelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen opjusteres med 12.994 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive opjusteret fra de nuværende 70.784 t.kr. til 80.919 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	67.195.723	3.015.000	64.180.723	51.070.000
Deposita	592.890	0	592.890	592.890
	<u>67.788.613</u>	<u>3.015.000</u>	<u>64.773.613</u>	<u>51.662.890</u>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	158.470.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.270.000

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.196 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 158.470 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.104 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende Odin Group A/S', Odinparken A/S' og Brage Invest ApS' mellemværender med kreditinstitutter, som pr. 31. december 2023 i alt udgør 111.597 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Odin Group A/S, CVR-nr. 38916173, som er administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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

## Benny Tolstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Benny Tolstrup  
Direktør  
ID: b3432d1d-27d8-45a1-96a1-96f6d119eadd  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:01:43  
Underskrevet med MitID



## Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen  
Bestyrelsesformand  
ID: ceaf40ad-e851-41d7-871c-da112a555292  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:44:15  
Underskrevet med MitID



## Morten Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d9dcc01c-4460-4d4b-a2f0-f7e4ccae9630  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 09:25:05  
Underskrevet med MitID



## Per Henriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Henriksen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5bbcbf95-45b5-4683-b13f-9abe4a01356b  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:08:26  
Underskrevet med MitID



## Morten Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Østergaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 10723cab-be46-4395-9940-26fe3e471fc2  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:45:17  
Underskrevet med MitID



## Claus Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2149b88b-b13c-40d1-95e5-e582ae2f05f9  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 08:24:30  
Underskrevet med MitID



## Mogens Nørlem

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mogens Nørlem  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1fa87f9c-d056-4dc3-92eb-e83abbbe4460  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 08:11:35  
Underskrevet med MitID



## Johnny Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Johnny Vestergaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 461129dc-99c4-4f53-908a-e145627e2510  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 08:37:36  
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](http://www.esignatur.dk).

## Jon Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jon Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 67dc7f69-0ff0-40a8-99b0-7326e0a8f7d8  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:06:05  
Underskrevet med MitID



## Martin Allan Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Allan Laursen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e3e75da9-65eb-408e-b0b4-e25bbddde1fa  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 12:11:09  
Underskrevet med MitID



## Stephen Ulf Berg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Stephen Ulf Berg  
Bestyrelsesmedlem  
ID: a95735b7-4b92-4aee-87e9-9451489b1e1c  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:03:35  
Underskrevet med MitID



## Einar Holmberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Einar Holmberg  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0695f8c0-668e-4124-bf0b-ae2fc7452e0a  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 14:14:48  
Underskrevet med MitID



## Benny Tolstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Benny Tolstrup  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b3432d1d-27d8-45a1-96a1-96f6d119eadd  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:06:28  
Underskrevet med MitID



## Henrik Lundsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Lundsgaard  
Revisor  
ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2024 kl.: 08:51:58  
Underskrevet med MitID



## Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen  
Dirigent  
ID: ceaf40ad-e851-41d7-871c-da112a555292  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2024 kl.: 08:56:45  
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](http://www.esignatur.dk).