

# Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 36 04 58 92

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

Dirigent:

.....  
Thomas Esben Khan

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2024

Direktion:

.....  
Thomas Esben Khan

Bestyrelse:

.....  
Anders Borring  
formand

.....  
Henrik Holmark

.....  
Steffen Østergaard Nielsen

.....  
Dennis Nørgaard Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Odense, den 27. maj 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS
Adresse, postnr. by	Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	36 04 58 92
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Borring, formand Henrik Holmark Steffen Østergaard Nielsen Dennis Nørgaard Hansen
Direktion	Thomas Esben Khan
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udleje og administrere selskabets ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor anvendt regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal for 2022 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommen.

Ledelsen har vurderet, at den væsentligste del af værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører perioden før 2022 samt en mindre del i 2023 og at den fordeles med 45.682 t.kr. i perioden før 2022 og 3.000 t.kr. i 2023. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2023 øges med 48.682 t.kr., egenkapitalen pr. 31. december 2023 øges med 37.972 t.kr. og udskudt skat pr. 31. december 2023 øges med 10.710 t.kr. Årets resultat for 2023 er positivt påvirket med 3.000 t.kr. før skat og 2.340 t.kr. efter skat.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2022 er øget med 45.682 t.kr., egenkapitalen med 35.632 t.kr. og udskudt skat pr. 31. december 2022 øges med 10.050 t.kr. Årets resultat for 2022 er positivt påvirket med 0 t.kr. før skat og 0 t.kr. efter skat.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 2.406 t.kr. mod et overskud på 5.506 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 6.207 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af, at der i 2023 indgået nye lejekontrakter med restløbetid på ca. 15 år. Værdireguleringen på investeringsejendommen udgør 3.000 t. kr.

Årets resultat er lavere end året før, da der i 2023 er betydelige renteomkostninger modsat 2022.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.250	6.716
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	8.250	6.716
	Finansielle indtægter	40	0
3	Finansielle omkostninger	-4.988	-199
	<b>Resultat før skat</b>	3.302	6.517
4	Skat af årets resultat	-896	-1.011
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.406</u>	<u>5.506</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	59.800	0
	Overført resultat	-57.394	5.506
		<u>2.406</u>	<u>5.506</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	106.000	103.000
		<u>106.000</u>	<u>103.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>106.000</u>	<u>103.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	166	2
		<u>166</u>	<u>2</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>492</u>	<u>369</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>658</u>	<u>371</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>106.658</u>	<u>103.371</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	2.000	2.000
	Overført resultat	4.207	61.601
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.207</b>	<b>63.601</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	13.101	12.205
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.101</b>	<b>12.205</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	57.550	22.350
	Deposita	1.693	1.701
		<b>59.243</b>	<b>24.051</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.800	1.693
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	143	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.504	788
	Skyldig selskabsskat	588	588
	Anden gæld	3.072	445
		<b>28.107</b>	<b>3.514</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>87.350</b>	<b>27.565</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>106.658</b>	<b>103.371</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.000	20.463	22.463
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	35.632	35.632
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	2.000	56.095	58.095
Overført via resultatdisponering	0	5.506	5.506
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>2.000</b>	<b>61.601</b>	<b>63.601</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.406	2.406
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-59.800	-59.800
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>2.000</b>	<b>4.207</b>	<b>6.207</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor anvendt regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal for 2022 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommen.

Ledelsen har vurderet, at den væsentligste del af værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører perioden før 2022 samt en mindre del i 2023 og at den fordeles med 45.682 t.kr. i perioden før 2022 og 3.000 t.kr. i 2023. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2023 øges med 48.682 t.kr., egenkapitalen pr. 31. december 2023 øges med 37.972 t.kr. og udskudt skat pr. 31. december 2023 øges med 10.710 t.kr. Årets resultat for 2023 er positivt påvirket med 3.000 t.kr. før skat og 2.340 t.kr. efter skat.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2022 er øget med 45.682 t.kr., egenkapitalen med 35.632 t.kr. og udskudt skat pr. 31. december 2022 øges med 10.050 t.kr. Årets resultat for 2022 er positivt påvirket med 0 t.kr. før skat og 0 t.kr. efter skat.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

#### Balancen

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-  
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-  
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-  
tidige afkast fra ejendomme og en afkastsats. Der anvendes en afkasbaseret værdiansættelsesmodel.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold  
tilanskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

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 ejendomsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-  
der.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv  
indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der  
foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages ned-  
skrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt  
niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-  
res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risi-  
kstyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på histo-  
riske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og  
nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne  
sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehaven-  
de eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende  
efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.072	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	2.004	0
Andre finansielle omkostninger	1.912	199
	<u>4.988</u>	<u>199</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	771
Årets regulering af udskudt skat	896	240
	<u>896</u>	<u>1.011</u>

#### 5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Renteswap	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	-2.004	106.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-2.004	3.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	2	3

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af en renteswap, hvorved variable rentebetalinger er sikret til 3,89 pct. pa. frem til 2033 og omfatter en andel af prioritetsgælden på 30,0 mio. kr. Aftalen er indgået med pengeinstitut.

De afledte finansielle instrumenter er kategoriseret i niveau 2 i dagsværdihierakiet og der indgår ikke væsentlige ikke-observerbare input i værdiansættelsen.

#### 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	69.757
Kostpris 31. december 2023	69.757
Opskrivninger 1. januar 2023	33.243
Årets værdireguleringer	3.000
Opskrivninger 31. december 2023	36.243
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>106.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

#### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets ejendom er beliggende i Brabrand og består af 15.513 kvm. erhverv. Ejendommen er værdiansat baseret på et afkastkrav på 6,50 % (2022: 6,75 %) og et normaliseret driftsafkast for 2024 på 6.754 t. kr., hvor den årlige leje pr. kvadratmeter udgør 438 kr. svarende til det aktuelle lejeniveau. Der er i 2023 indgået nye lejekontrakter med restløbetid på ca. 15 år.

Dagsværdien pr. kvadratmeter udgør ca. 7 t. kr. pr. 31. december 2023. (2022: ca. 7 t. kr.)

I værdiansættelsen er det antaget, at der ikke vil være langsigtet tomgang. I 2023 har der været tomgang på 0 %.

Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de indgåede lejekontrakter.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 106.000 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 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 3.926 t. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.240 t. kr.

### 7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 2.000 t.kr. det seneste år.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 55.050 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Dafa Propco ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 59.550 t. kr., er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 106.000 t. kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Holmark

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 816 ...

Serienummer: 136aa61f-20ae-413f-a718-ff7be8bee9bc

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-06-04 15:47:03 UTC



## Thomas Esben Khan

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 816 ...

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-06-04 16:45:33 UTC



## Thomas Esben Khan

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 816 ...

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-06-04 16:45:33 UTC



## Anders Barring

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 816 ...

Serienummer: d25a835d-f0e5-481f-8ac2-a78d36777a58

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-06-07 07:30:12 UTC



## Steffen Østergaard Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 816 ...

Serienummer: 6a551976-292a-4dff-b9a7-04a5fff46222

IP: 107.185.xxx.xxx

2024-06-10 03:20:05 UTC



## Dennis Nørgaard Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 816 ...

Serienummer: 6e0f996e-9ffc-4a1d-b9c9-c5d9a2231911

IP: 14.43.xxx.xxx

2024-06-10 11:55:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-10 13:03:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 30351-6E838-BVSEC-H8QYM-6JTG8-16H5D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**