

**MA Bolig ApS**  
**Strandvejen 24, 8721 Daugård**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 36 08 78 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024.

---

**Anders Christian Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for MA Bolig 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 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.

Daugård, den 1. juli 2024

**Direktion**

Anders Christian Sørensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaveren i MA Bolig ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Vejle, den 1. juli 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne24854

Jakob Bjerrum Olsen  
statsautoriseret revisor  
mne46636

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MA Bolig ApS Strandvejen 24 8721 Daugård
	CVR-nr.: 36 08 78 89
	Stiftet: 12. september 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Anders Christian Sørensen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	Pynten Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har består i udlejning af fast ejendom samt køb, renovering og salg heraf.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er generelt fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, vil ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til de generelle markedsforhold og ejendommenes forhold, herunder beliggenhed, type mv. er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 7,07 %.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.880 t.kr. mod 3.897 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.543 t.kr. mod 3.487 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende, men som forventeligt under hensyntagen til de aktuelle forhold på markedet for investeringsejendomme.

Afkastkravet på investeringsejendomme har været stigende og selskabet har derfor valgt at foretage en betydelig negativ værdiregulering på ejendomsporteføljen, der resulterer i det negative resultat. Resultatet er endvidere påvirket af den stigende rente.

Ledelsen har betydeligt fokus på den primære drift før værdiregulering og det fremhæves, at driften før værdireguleringer men inkl. finansering genererer et positivt resultat på 1.171 t.kr.

### Forventninger til det kommende år

Der forventes for det kommende år et resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme i niveau 1.300- 1.600 t.kr. afhængig af renteutviklingen i 2024.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter statutidspunktet, som har betydning for årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles og indregnes til kostpris. Når der er erhvervet endelig ret over aktivet, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MA Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.880.324</b>	<b>3.896.516</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.995.065	-3.789.154
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.114.741</b>	<b>107.362</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	309.215	162.140
Andre finansielle indtægter	444	5.702.901
Øvrige finansielle omkostninger	-3.018.851	-1.499.729
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.823.933</b>	<b>4.472.674</b>
Skat af årets resultat	1.281.121	-985.706
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.542.812</b>	<b>3.486.968</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.486.968
Disponeret fra overført resultat	-4.542.812	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.542.812</b>	<b>3.486.968</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	431.563
3	Investeringsjendomme	<u>88.178.175</u>	<u>97.884.112</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>88.178.175</u>	<u>98.315.675</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>88.178.175</u></b>	<b><u>98.315.675</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	107.905	170.388
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.466.910	4.481.413
	Andre tilgodehavender	300.656	740.234
	Periodeafgrænsningsposter	<u>58.218</u>	<u>46.681</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.933.689</u>	<u>5.438.716</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.712</u>	<u>71.547</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.964.401</u></b>	<b><u>5.510.263</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>97.142.576</u></b>	<b><u>103.825.938</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>28.628.036</u>	<u>33.170.848</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>28.678.036</u></b>	<b><u>33.220.848</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>276.200</u>	<u>1.581.412</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>276.200</u></b>	<b><u>1.581.412</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	43.943.547	37.162.743
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.938.784	0
	Gæld til pengeinstitutter	<u>2.971.555</u>	<u>0</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.853.886</u>	<u>37.162.743</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.207.209	919.256
	Gæld til pengeinstitutter	14.721.038	24.860.456
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.690.027	1.745.196
	Selskabsskat	24.091	2.574.390
	Anden gæld	1.512.282	1.649.172
	Periodeafgrænsningsposter	<u>179.807</u>	<u>112.465</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.334.454</u>	<u>31.860.935</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>68.188.340</u></b>	<b><u>69.023.678</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>97.142.576</u></b>	<b><u>103.825.938</u></b>
1	Særlige poster		
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	29.683.880	29.733.880
Overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>3.486.968</u>	<u>3.486.968</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	33.170.848	33.220.848
Overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-4.542.812</u>	<u>-4.542.812</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>28.628.036</b></u>	<u><b>28.678.036</b></u>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter samt andre væsentlige beløb af engangskarakter.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indtægter:		
Kursgevinst ved låneomlægninger	<u>0</u>	<u>5.698.604</u>
	<u>0</u>	<u>5.698.604</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>5.698.604</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.698.604</b></u>

### 2. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Kostpris primo	431.563	0
Tilgang i årets løb	0	431.563
Afgang i årets løb	<u>-431.563</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>431.563</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>431.563</b></u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	87.385.345	77.724.288
Tilgang i årets løb	22.148.733	9.661.057
Afgang i årets løb	<u>-21.636.002</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>87.898.076</b></u>	<u><b>87.385.345</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	10.498.767	14.183.190
Årets regulering til dagsværdi	-6.704.138	-3.684.423
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.514.530</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>280.099</b></u>	<u><b>10.498.767</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>88.178.175</b></u>	<u><b>97.884.112</b></u>

## Noter

---

Selskabets investeringsejendomme består af 17 boligejendomme, 7 blandede benyttede ejendomme samt en grund. Ejendomme og grund er beliggende i Brenderup, Daugård, Egtved, Esbjerg, Gadbjerg, Hedensted, Hornsyld, Jelling, Kolding, Løsning, Randers, Ringe, Stouby, Tilst, Uldum, Ølgod og Øster Assels.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model, som udgangspunkt. Fire af selskabets ejendomme er pr. 31.12 målt efter andet princip. Den ene er afhændet i 2024, denne er optaget til efterfølgende salgspris. De tre andre er alle erhvervet i årets løb og har alle karakter af projektejendomme. Disse er indledningsvist fastsat til den faktiske anskaffelsessum i 2023, da det vurderes at afspejle dagsværdien pr. 31.12.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Brenderup, bolig/erhverv, afkastkrav %	8,92
	6,63 -
Daugård, bolig, afkastkrav %	6,65
Egtved, bolig, afkastkrav %	6,83
	5,06 -
Esbjerg, bolig, afkastkrav %	5,07
Gadbjerg, bolig, afkastkrav %	9,63
Hedensted, bolig/erhverv, afkastkrav %	7,36

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Hornslyd, bolig, afkastkrav %	7,26
Jelling, bolig, afkastkrav %	8,33
Kolding, bolig, afkastkrav %	5,04
Løsning, bolig, afkastkrav %	7,02
	6,42 -
Randers, bolig/erhverv, afkastkrav %	7,94
Stouby, bolig, afkastkrav %	8,04
Tilst, bolig/erhverv, afkastkrav %	5,54
Uldum, bolig, afkastkrav	9,47
Ølgod, bolig/erhverv, afkastkrav %	9,92
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	9.324
Blandet benyttet ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi op (kr/m <sup>2</sup> )	10.326

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er ved beregningen af værdien brugt en tomgangsprocent svarende til 2 % af den anvendte lejeindtægt. Tomgangsprocenten på de 2 % er opgjort ud fra historik og markedsstatistikker.
- For ejendom beliggende Uldum, Kolding, Horsens og Esbjerg er der fratrukket hhv. (t.kr.) 150, 325, 750 og 600 i den opgjorte værdi som følge af igangværende renoveringsprojekt.

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 203 t.kr.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 88.178 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 6.083 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.876.418	932.871	43.943.547	40.332.442
Kreditinstitutter i øvrigt	2.011.746	72.962	1.938.784	1.604.534
Gæld til pengeinstitutter	3.172.931	201.376	2.971.555	2.303.299
	<b>50.061.095</b>	<b>1.207.209</b>	<b>48.853.886</b>	<b>44.240.275</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>88.178.175</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-6.704.138</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.876 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 62.665 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 2.012 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve nom. 2.050 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.250 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 17.893 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve nom. 40.479 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 85.928 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeintitutter, 17.893 t.kr., er der givet pant i likvider, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 31 t.kr.

Der er tinglyst pant i realkreditinstitut på 504 t.kr. Gælden er et fuldt offentligt støttet byfornyelseslån, som er overtaget udenfor købesummen. Lånet har en restgæld på 304 t.kr. pr. 31. december 2023.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pynten Holding ApS, CVR-nr. 30272951, 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.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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