

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## FOAPS Ejendomme ApS

Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr. 36 71 67 70

## Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 21/08 2024

---

Jens Kristian Olesen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	12
Balance pr. 30. april 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FOAPS Ejendomme ApS  
Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 36 71 67 70  
Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Jens Kristian Olesen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for FOAPS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 21. august 2024

### Direktion

Jens Kristian Olesen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i FOAPS Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FOAPS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 21. august 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 24.894.106, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 186.333.709.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FOAPS Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, samt lønrefusioner.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

FOAPS Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig 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, 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.580.161</b>	<b>22.197.259</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(1.427.548)</u>	<u>(577.964)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>23.152.613</b>	<b>21.619.295</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(62.000)</u>	<u>(62.000)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>23.090.613</b>	<b>21.557.295</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>14.126.672</u>	<u>38.294.063</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>37.217.285</b>	<b>59.851.358</b>
Finansielle indtægter	2	196.085	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(5.491.201)</u>	<u>(2.968.372)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.922.169</b>	<b>56.882.986</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(7.028.063)</u>	<u>(12.531.822)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>24.894.106</u></b>	<b><u>44.351.164</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		3.000.000	0
Overført resultat		<u>21.894.106</u>	<u>44.351.164</u>
		<b><u>24.894.106</u></b>	<b><u>44.351.164</u></b>

**Balance pr. 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	399.199.000	371.323.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>168.000</u>	<u>230.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>399.367.000</u></b>	<b><u>371.553.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.787.684	5.660.000
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>0</u>	<u>344.325</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>36.787.684</u></b>	<b><u>6.004.325</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>436.154.684</u></b>	<b><u>377.557.325</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.095.329	3.713.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		511.291	451.756
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		756.921	681.234
Andre tilgodehavender		19.573.223	17.262.016
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		196.569	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>178.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>23.311.333</u></b>	<b><u>22.108.231</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.237.863</u></b>	<b><u>4.725.002</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>29.549.196</u></b>	<b><u>26.833.233</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>465.703.880</u></b>	<b><u>404.390.558</u></b>

## Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		182.733.709	160.839.603
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>186.333.709</u></b>	<b><u>161.439.603</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		40.175.265	35.756.996
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>40.175.265</u></b>	<b><u>35.756.996</u></b>
Banker		19.850.000	16.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		121.914.349	115.593.651
Leasingforpligtelser		139.116	164.463
Selskabsskat		2.518.408	2.539.695
Deposita		5.245.293	6.603.493
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>149.667.166</u></b>	<b><u>140.901.302</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.011.497	9.639.324
Banker		0	15.974.427
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.562.750	9.674.373
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.138.576	1.087.066
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		44.151.293	21.764.154
Selskabsskat		5.650	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	5.251
Anden gæld		3.796.549	2.428.085
Periodeafgrænsningsposter		2.861.425	2.594.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>89.527.740</u></b>	<b><u>66.292.657</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>239.194.906</u></b>	<b><u>207.193.959</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>465.703.880</u></b>	<b><u>404.390.558</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	600.000	160.839.603	0	161.439.603
Årets resultat	0	21.894.106	3.000.000	24.894.106
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b>600.000</b>	<b>182.733.709</b>	<b>3.000.000</b>	<b>186.333.709</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.245.895	514.676
Pensioner	161.600	57.866
Andre omkostninger til social sikring	20.053	5.422
	<u>1.427.548</u>	<u>577.964</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.839	0
Renteindtægter fra kapitalinteresser	74.139	0
Andre finansielle indtægter	109.107	0
	<u>196.085</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	223.678	0
Andre finansielle omkostninger	5.267.523	2.968.372
	<u>5.491.201</u>	<u>2.968.372</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.609.794	2.728.946
Årets udskudte skat	4.418.269	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(9.739)
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	9.812.615
	<u>7.028.063</u>	<u>12.531.822</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2023	231.339.557
Tilgang i årets løb	16.249.328
Afgang i årets løb	<u>(882.625)</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>246.706.260</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	139.983.443
Årets afgang	(1.617.375)
Årets værdireguleringer	<u>14.126.672</u>
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>152.492.740</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024</b>	<b><u>399.199.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

##### Vejlevej 102

Investeringsejendommen består af lagerbygninger og en tankstation på i alt 37.051 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investeringsejendommen består af 5 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7%.

##### Vestergade 26

Investeringsejendommen består af beboelse på i alt 145 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Hovedgård. Investeringsejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5,5%.

##### Marsalle 60

Investeringsejendommen består af lagerbygninger på i alt 18.624 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investeringsejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

##### Gotlandsvej 3

Investeringsejendommen består af værkstedsbygninger på i alt 792 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investeringsejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7%.

##### Industriområdet 15-17-19

Investeringsejendommen består af lager- og kontorbygninger på i alt 7.890 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Hovedgård. Investeringsejendommen består af 5 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 8%.

##### Norgesvej 10

Investeringsejendommen består af industri og lagerbygninger på i alt 6.419 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investeringsejendommen består af 10 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7%.

##### Lykkegårdsvej 15

Investeringsejendommen består af kontorbygninger på i alt 894 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Roskilde. Investeringsejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

##### Hattingvej 7

Investeringsejendommen består af lagerbygninger på i alt 2.679 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investeringsejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5%.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Birkegårdsvej 30

Investerings ejendommen består af lagerbygninger på i alt 1.774 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Hasselager. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

#### Urainavej 4

Investerings ejendommen består af industri og logistikbygninger på i alt 3.366 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

#### Gotlandsvej 32

Investerings ejendommen består af kontorbygninger på i alt 1.291 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

#### Hasselager Stationsvej 2

Investerings ejendommen består af detail, bolig og garage på i alt 897 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Hasselager. Investerings ejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5%.

#### Alstrup Alle 11-15

Investerings ejendommen består af Beboelse, garage, lager- og kontorbygninger på i alt 15.456 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Hasselager. Investerings ejendommen består af 4 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7,3%.

#### Lundvej 6

Investerings ejendommen består af lager, og kontorbygninger på i alt 1.346 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

#### Birkegårdsvej 28A

Investerings ejendommen består af værkstedsbygninger på i alt 529 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Hasselager. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

#### Køgevej 176

Investerings ejendommen består af beboelse på i alt 223 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Ringsted. Investerings ejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5%.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Jessensgade 1

Investerings ejendommen består af kontorbygninger på i alt 2.143 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5,5%.

#### Sverigesvej 12

Investerings ejendommen består af beboelse, lager- og kontorbygninger på i alt 1.940 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 3 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7%.

#### Sverigesvej 14

Investerings ejendommen består af industri, beboelse og værksted på i alt 551 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 4 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7%.

#### Sverigesvej 16

Investerings ejendommen består af industri, lager- og kontorbygninger og en tankstation på i alt 1.452 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 3 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6%.

#### Islandsvej 20-22

Investerings ejendommen består af logistikejendom på i alt 4.281 m<sup>2</sup>. der er beliggende i Horsens. Investerings ejendommen består af 5 lejemål. Der er indsat 5% tomgang til at tage højde for lejeskift mv. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7%.

#### Strandpromenaden 2C

Investerings ejendommen er beliggende i Horsens. Ejendommen er et udviklingsprojekt, som indregnes til kostprisen.

#### Åboulevarden 96

Investerings ejendommen er beliggende i Horsens. Ejendommen er et udviklingsprojekt, som indregnes til kostprisen.

Gennemsnitlig m<sup>2</sup> pr år i leje for beboelsesejendomme: 582 kr.

Gennemsnitlig m<sup>2</sup> pr år i leje for erhvervs ejendomme: 284 kr.

### Måling af investeringsejendomme

Afkastbaseret			
Salgsværdi	metode	Kostpris	Ialt

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	kr.	kr.	kr.	kr.
Værdi	0	394.488.230	4.710.770	399.199.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 8%. Det kan opgøres til 7,6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	7,1	7,6	8,1
Dagsværdi	427.289.068	399.199.000	374.574.404
Ændring i dagsværdi	28.090.068	0	(24.624.596)

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. maj 2023	310.000
Kostpris 30. april 2024	310.000

## Noter til årsrapporten

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	80.000
Årets afskrivninger	<u>62.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	<u>142.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024</b>	<b><u>168.000</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>168.000</u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. maj 2023</b>	<b>30. april 2024</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Banker	18.000.000	22.500.000	2.650.000	9.250.000
Gæld til realkreditinstitutter	122.341.517	129.225.846	7.311.497	93.088.846
Leasingforpligtelser	215.103	189.116	50.000	0
Selskabsskat	3.380.513	2.518.408	0	0
Deposita	<u>6.603.493</u>	<u>5.245.293</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>150.540.626</u></b>	<b><u>159.678.663</u></b>	<b><u>10.011.497</u></b>	<b><u>102.338.846</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 129.289 t.kr., og gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 399.199 t.kr.



## Noter til årsrapporten

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 2.500 t.kr.