

**Grindsted Ejendomsselskab A/S**  
**Lindevej 16, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**  
**2023/24**

---

**CVR-nr. 37 35 87 11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024.

---

**Per Terkelsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Selskabsoplysninger**

- 5 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Grindsted Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 20. december 2024

### Direktion

Per Terkelsen  
Direktør

### Bestyrelse

Ole Lind Terkelsen  
Formand

Jan Terkelsen

Per Terkelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i Grindsted Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grindsted Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vejle, den 20. december 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grindsted Ejendomsselskab A/S Lindevej 16 7200 Grindsted
	CVR-nr.: 37 35 87 11 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Ole Lind Terkelsen, Formand Jan Terkelsen Per Terkelsen
<b>Direktion</b>	Per Terkelsen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grindsted Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.137.550</b>	<b>3.925.820</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-742.000	126.235
2 Personaleomkostninger	-233.717	-278.593
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.161.833</b>	<b>3.773.462</b>
Andre finansielle indtægter	194.227	2.568.746
Øvrige finansielle omkostninger	-1.450.009	-836.856
<b>Resultat før skat</b>	<b>906.051</b>	<b>5.505.352</b>
Skat af årets resultat	39.656	-1.222.872
<b>Årets resultat</b>	<b>945.707</b>	<b>4.282.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	3.000.000
Overføres til overført resultat	45.707	1.282.480
<b>Disponeret i alt</b>	<b>945.707</b>	<b>4.282.480</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	77.043.000	77.785.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.043.000</u>	<u>77.785.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.000.000	7.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>84.043.000</u></b>	<b><u>84.785.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	180.781	99.313
	Periodeafgrænsningsposter	99.358	59.391
	Tilgodehavender i alt	<u>280.139</u>	<u>158.704</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	22	159.433
	Værdipapirer i alt	<u>22</u>	<u>159.433</u>
	Likvide beholdninger	<u>722.665</u>	<u>308.479</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.002.826</u></b>	<b><u>626.616</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>85.045.826</u></b>	<b><u>85.411.616</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	516.000	516.000
	Overført resultat	40.184.181	40.138.474
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	3.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>41.600.181</u></b>	<b><u>43.654.474</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	10.111.100	10.231.100
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>10.111.100</u></b>	<b><u>10.231.100</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	28.801.318	26.477.524
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.801.318</u>	<u>26.477.524</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.152.000	974.000
	Gæld til pengeinstitutter	17.676	2.048.189
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.449	140.520
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.800.156	156
	Selskabsskat	642.458	739.904
	Anden gæld	762.488	1.145.749
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.533.227</u>	<u>5.048.518</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.334.545</u></b>	<b><u>31.526.042</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>85.045.826</u></b>	<b><u>85.411.616</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	516.000	38.855.994	3.000.000	42.371.994
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.282.480	3.000.000	4.282.480
Egenkapital 1. juli 2023	516.000	40.138.474	3.000.000	43.654.474
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	45.707	900.000	945.707
	<b>516.000</b>	<b>40.184.181</b>	<b>900.000</b>	<b>41.600.181</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og investering af fast ejendom.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	8.838	32.803
Pensioner	220.000	240.000
Andre omkostninger til social sikring	4.879	5.790
	<u>233.717</u>	<u>278.593</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	64.380.682	64.286.917
Tilgang i årets løb	0	93.765
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<u>64.380.682</u>	<u>64.380.682</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	13.404.318	13.278.083
Årets regulering til dagsværdi	-742.000	126.235
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<u>12.662.318</u>	<u>13.404.318</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<u>77.043.000</u>	<u>77.785.000</u>

Selskabets ejendomme beliggende i Grindsted består hovedsageligt af nyere boksejendomme. Herudover består selskabets ejendomsportfølje i mindre grad af kombinerede kontor- detail- og boligejendomme. Selskabet har herudover en udlejningsejendom beliggende i Kolding centrum, som udlejes til beboelse.

Selskabets investeringsejendomme består specificeret af følgende:

- 2 blandede ejendomme med kontor/retail/beboelse på i alt 1.238 m2 beliggende i Grindsted.
- 7 boksejendomme/detail på i alt 9.367 m2 beliggende i Grindsted.
- 3 parcelhuse på i alt 429 m2 beliggende i Grindsted og Billund.
- 6 grunde på i alt 5.402 m2 beliggende i Ringkøbing Fjord
- 1 grund på i alt 8.396 m2 beliggende i Grindsted.
- 1 boligudlejningsejendom på i alt 631 m2 beliggende i Grindsted.
- 1 boligudlejningsejendom på i alt 794 m2 beliggende i Kolding.



## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

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.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene reguleret for reguleringer til lejen fx vedvarende tomgang. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af markedsstatistikker, mæglervurderinger 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. For enfamiliehuse og grunde er værdiansættelsen sket med udgangspunkt i skønnet handelsværdi, den bogførte værdi heraf udgør 6.223 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav:	
Blandede ejendomme med kontor/retail/beboelse, Grindsted (%)	8,20-9,30
Boksejendomme, Grindsted (%)	7,00-8,00
Boligejendom, Grindsted (%)	7,50
Boligejendom, Kolding (%)	6,00
Årlig leje pr. m2 (kr.):	
Blandede ejendomme med kontor/retail/beboelse, Grindsted (%)	569
Boksejendomme, Grindsted (%)	539
Boligejendom, Grindsted (%)	409
Boligejendom, Kolding (%)	631
Fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2):	
Blandede ejendomme med kontor/retail/beboelse i Grindsted	5.040
Boksejendomme i Grindsted	5.935
Boligejendomme i Grindsted	4.041
Boligejendomme i Kolding	8.111

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 77.043 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 4.965 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.442 t.kr.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2023	<u>7.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>7.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<u>7.000.000</u>	<u>7.000.000</u>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>29.953.318</u>	<u>1.152.000</u>	<u>28.801.318</u>	<u>24.012.000</u>
	<u>29.953.318</u>	<u>1.152.000</u>	<u>28.801.318</u>	<u>24.012.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 11.682 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 30.333 t.kr., har selskabet stillet pant i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pansatte ejendomme udgør i alt 72.820 t.kr.

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 30. juni 2024	<u>77.043.000</u>	<u>22</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-742.000</u>	<u>-51</u>