

**Anelystparken 13, Tilst ApS**  
Strøget 38, 7430 Ikast

**CVR-nr. 37 74 88 89**

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024

---

Bruno Meldgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Anelystparken 13, Tilst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 8. maj 2024

### Direktion

Peter Kodbøl Jørgensen

Jens Nørskov

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Anelystparken 13, Tilst ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anelystparken 13, Tilst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 8. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Anelystparken 13, Tilst ApS<br>Strøget 38<br>7430 Ikast                               |
|                        | CVR-nr.: 37 74 88 89  |
|                        | Stiftet: 26. maj 2016   |
|                        | Hjemsted: Ikast-Brande  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Peter Kodbøl Jørgensen<br>Jens Nørskov  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nykredit Bank A/S   |
| <b>Modervirksomhed</b> | JNPJ Holding A/S  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.176 t.kr. mod 3.965 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.790 t.kr. mod 3.274 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Anelystparken 13, Tilst 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

### 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, 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Anelystparken 13, Tilst ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                     | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>3.175.631</b> | <b>3.965.440</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme        | 0                | 500.000          |
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>3.175.631</b> | <b>4.465.440</b> |
| Andre finansielle indtægter                     | 2.517.269        | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger                 | -829.790         | -262.607         |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>4.863.110</b> | <b>4.202.833</b> |
| 1 Skat af årets resultat                        | -1.073.566       | -928.924         |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>3.789.544</b> | <b>3.273.909</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                  |                  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 10.000.000       | 0                |
| Udbytte for regnskabsåret                       | 0                | 3.000.000        |
| Overføres til overført resultat                 | 0                | 273.909          |
| Disponeret fra overført resultat                | -6.210.456       | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>3.789.544</b> | <b>3.273.909</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme          | <u>65.500.000</u>        | <u>65.500.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>65.500.000</u>        | <u>65.500.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>65.500.000</u></b> | <b><u>65.500.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>120.126</u>           | <u>1.571.172</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>120.126</u></b>    | <b><u>1.571.172</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>65.620.126</u></b> | <b><u>67.071.172</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | 2023                     | 2022                     |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
|                               | Virksomhedskapital                       | 100.000                  | 100.000                  |
|                               | Overført resultat                        | 21.622.516               | 27.832.972               |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                        | 3.000.000                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>21.722.516</u></b> | <b><u>30.932.972</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 8.434.200                | 8.111.780                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>8.434.200</u></b>  | <b><u>8.111.780</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
| 3                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 32.687.529               | 26.873.868               |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>32.687.529</u>        | <u>26.873.868</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 1.146.006                | 45.683                   |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 0                        | 1                        |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 29.175                   | 12.000                   |
|                               | Selskabsskat                             | 547.146                  | 370.144                  |
| 4                             | Anden gæld                               | 1.053.554                | 724.724                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>2.775.881</u>         | <u>1.152.552</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>35.463.410</u></b> | <b><u>28.026.420</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>65.620.126</u></b> | <b><u>67.071.172</u></b> |

### 5 Oplysninger om dagsværdi

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

|  | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt             |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022                               | 100.000            | 27.559.063        | 2.000.000                           | 29.659.063        |
| Udloddet udbytte   | 0                  | 0                 | -2.000.000                          | -2.000.000        |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | 0                  | 273.909           | 3.000.000                           | 3.273.909         |
| Egenkapital 1. januar 2023                               | 100.000            | 27.832.972        | 3.000.000                           | 30.932.972        |
| Udloddet udbytte   | 0                  | 0                 | -3.000.000                          | -3.000.000        |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | 0                  | -6.210.456        | 0                                   | -6.210.456        |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 0                  | 10.000.000        | 0                                   | 10.000.000        |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                  | -10.000.000       | 0                                   | -10.000.000       |
|  | <b>100.000</b>     | <b>21.622.516</b> | <b>0</b>                            | <b>21.722.516</b> |

## Noter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>             |                   |                   |
| Skat af årets resultat                       | 751.146           | 496.144           |
| Årets regulering af udskudt skat             | 322.420           | 432.780           |
|  | <b>1.073.566</b>  | <b>928.924</b>    |
|  |                   |                   |
|  | 31/12 2023        | 31/12 2022        |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>              |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                           | 38.759.951        | 38.759.951        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                 | <b>38.759.951</b> | <b>38.759.951</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar           | 26.740.049        | 26.240.049        |
| Årets regulering til dagsværdi               | 0                 | 500.000           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> | <b>26.740.049</b> | <b>26.740.049</b> |
|  |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>    | <b>65.500.000</b> | <b>65.500.000</b> |

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Tilst. Ejendommen er fuldt udlejet på 2 lejekontrakter til tredjemand. Primært lejemål uopsigeligt fremtil 31/7 2027 og det andet lejemål kan opsiges med 6 måneders varsel.

Den årlige leje udgør 4.106 t.kr.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6 %.



## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.596 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.874 t.kr.

|  | <u>31/12 2023</u>        | <u>31/12 2022</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 33.833.535               | 26.919.551               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-1.146.006</u>        | <u>-45.683</u>           |
|  | <b><u>32.687.529</u></b> | <b><u>26.873.868</u></b> |
| <br>                                     |                          |                          |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>27.737.696</u>        | <u>25.793.720</u>        |

### 4. Anden gæld

Af anden gæld vedrører 558 t.kr. gæld til lejere og tredjemand mod 190 t.kr. sidste år.

## Noter

---

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december   | 65.500.000                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u>                           |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.963 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 65.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 65.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 1.700 t.kr. til sikkerhed for tredjemand. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 65.500 t.kr.

Anden hæftelse til tredjemand udgør 25 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har en ejerandel i Grundejerforeningen Anelystparken. Selskabets ejerandel af egenkapital i ejerforeningen udgør 449 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JNPJ Holding A/S, CVR-nr. 27664334, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

## Peter Kodbøl Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen

Direktør

ID: aef2986b-507a-4341-b4f8-d97d89368a00

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 10:19:57

Underskrevet med MitID



## Jens Nørskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Nørskov

Direktør

ID: b67694fd-c48c-4f40-872b-67ba5de6fc93

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 08:58:29

Underskrevet med MitID



## Ole Baastrup Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Baastrup Søndergaard

Revisor

ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 09:56:29

Underskrevet med MitID



## Bruno Meldgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bruno Meldgaard

Dirigent

ID: a4f2d7a3-8f87-4338-aecb-ce7899f66b20

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 10:50:27

Underskrevet med MitID

