

VILLY KIRKEGAARD A/S

**Oddervej 63, st. tv
8270 Højbjerg**

**ÅRSRAPPORT
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/6 2024



Dirigent

CVR-nr. 38 34 46 17

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for VILLY KIRKEGAARD A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den ²⁷16 2024

Direktion


Lena Kirkegaard


Judith Kirkegaard

Bestyrelse


Øjvind Hulgaard
Formand

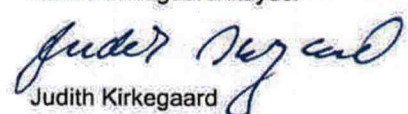

Stine Kirkegaard Hoffmann


Lena Kirkegaard


Morten Breum-Leer


Kristoffer Kjær


Sarah Kirkegaard-Kayser


Judith Kirkegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VILLY KIRKEGAARD A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VILLY KIRKEGAARD A/S for perioden 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 perioden 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 revisoreres 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.


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.

Rønde, den 27.6 2024

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne32079



inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 19263096

Kenny Madsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: 33718

Selskabsoplysninger

Selskabet	VILLY KIRKEGAARD A/S Oddervej 63, st. tv 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 38 34 46 17 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Breum-Leer Sarah Kirkegaard-Kayser Stine Kirkegaard Hoffmann Kristoffer Kjær Judith Kirkegaard Lena Kirkegaard
Direktion	Lena Kirkegaard Judith Kirkegaard
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde
	inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab Buddingevej 312 2860 Søborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt med t.kr. 2.436 hvilket er som forventet som følge af negativ dagværdiregulering på investeringsejendomme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for VILLY KIRKEGAARD A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, autodrift, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre

Anvendt regnskabspraksis

omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller vurderinger fra uafhængige valuarer.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For

Anvendt regnskabspraksis

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre 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

Note	2023	2022
BRUTTORESULTAT	3.562.137	3.926.356
1 Personaleomkostninger	-484.050	-438.419
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.078.087	3.487.937
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.208.485	4.855.101
DRIFTSRESULTAT	-1.130.398	8.343.038
Andre finansielle indtægter	19.720	20.700
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.320	0
Andre finansielle omkostninger	-2.034.625	-640.818
RESULTAT FØR SKAT	-3.122.983	7.722.920
Skat af årets resultat	686.944	-1.699.319
ÅRETS RESULTAT	-2.436.039	6.023.601
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overført resultat	-2.436.039	5.723.601
DISPONERET I ALT	-2.436.039	6.023.601

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022
2 Investeringsejendomme	160.187.500	164.200.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	160.187.500	164.200.000
ANLÆGSAKTIVER	160.187.500	164.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	359.514	0
Andre tilgodehavender	70.764	153.803
Periodeafgrænsningsposter	25.879	36.408
Tilgodehavender	456.157	190.211
Andre værdipapirer og kapitalandele	193.440	219.960
Værdipapirer og kapitalandele	193.440	219.960
Likvide beholdninger	684.282	1.760.273
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.333.879	2.170.444
AKTIVER	161.521.379	166.370.444

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	58.632.271	61.068.309
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
EGENKAPITAL	59.132.271	61.868.309
Hensættelse til udskudt skat	27.775.605	28.678.078
HENSATTE FORPLIGTELSE	27.775.605	28.678.078
Prioritetsgæld	70.888.825	71.772.666
Deposita	1.991.430	1.921.754
3 Langfristede gældsforpligtelser	72.880.255	73.694.420
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	886.000	878.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	373.348	394.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.100	176.326
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.721
Selskabsskat	210.507	597.772
Anden gæld	91.293	55.615
Kortfristede gældsforpligtelser	1.733.248	2.129.637
GÆLDSFORPLIGTELSE	74.613.503	75.824.057
PASSIVER	161.521.379	166.370.444

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	61.068.310	55.344.708
Årets resultat	-2.436.039	6.023.601
Foreslået udbytte	0	-300.000
Overført resultat ultimo	58.632.271	61.068.309
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	300.000	0
Foreslået udbytte	0	300.000
Udloddet udbytte	-300.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	300.000
EGENKAPITAL	59.132.271	61.868.309

Noter

	Investering- sejendom- me	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	478.894	432.844
Andre omkostninger til social sikring	5.156	5.575
	484.050	438.419
	Investering- sejendom- me	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	22.839.037	328.744
Årets tilgang	195.985	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2023	23.035.022	328.744
Opskrivninger 1. januar 2023	141.360.963	0
Opskrivninger	-4.208.485	0
Opskrivninger 31. december 2023	137.152.478	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0	-328.744
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-328.744
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	160.187.500	0

Dagsværdien efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel beregnes ud fra nettoforrentningsprocenten for erhvervsejendommene baseret på det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningsprocenten justeres under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand, styrker og svagheder mv.

Nettoforrentningen opgøres som de samlede budgetterede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene.

Noter

Dagværdien beregnes som nettoforrentningen divideret med nettoforrentningsprocenten.

Forrentningsprocenten er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har dog i regnskabs i regnskabsåret til understøttelse af dagsværdierne indhentet to uafhængige valuarvurderinger. Dagsværdien er i årsregnskabet opgjort som gennemsnittet mellem de uafhængige valuarvurderinger.

Den ene valuarvurdering er baseret på discounted cash flow modellen (DCF-modellen) med 5 - 10 årlig budgetperiode afhængig af ejendommenes individuelle forhold. Det budgetterede frie cash flow er tilbagediskonteret til nutidsværdien med en diskonteringsrente som er fastsat med baggrund i det generelle renteniveau og korrigeret for ejendommenes individuelle forhold. I den budgetperiode, hvor det frie cash flow antages at være normaliseret, er der foretaget en fremskrivning med 2% p.a. i de kommende budgetperioder. Væksten i terminalperioden er ligeledes fremskrevet med 2% (ECB langsigtede inflationsmål).

Den anden er baseret på den afkastbaseret model ud fra det kommende års drift divideret med forrentningsprocenten jf. ovenfor.

Væsentlige forudsætninger

DCF-Modellen:

Dagværdien er samlet for ejendommene opgjort til kr. 164.000.000.

Ved fastsættelsen af markedsværdierne (bogførte værdier) for ejendommene er følgende forudsætninger lagt til grund:

	Diskonteringsfaktor
Bolig, Aarhus C	6,0
Bolig, Aarhus N	5,5 - 6,0
Bolig, Aarhus V	6,0
Bolig, Højbjerg	6,7

Den afkastbaserede model:

Dagsværdien er samlet for ejendommene opgjort til kr. 156.375.000.

Ved fastsættelsen af markedsværdierne (bogførte værdier) for ejendommene er følgende forudsætninger lagt til grund:

	Forrentningsprocent
Vægtet gennemsnit	3,8
Bolig, Aarhus C	3,8
Bolig, Aarhus N	3,0 - 4,0
Bolig, Aarhus V	3,9
Bolig, Højbjerg	3,8

Følsomhedsanalyse:

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

Noter

Nedenstående oversigt viser, baseret på den afkastbaserede model, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når forrentningsprocenterne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Forrentnings%	Værdi af ejd. portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Erhvervsejendomme	3,4	179.400.000	156.375.000	23.025.000
Erhvervsejendomme	3,9	156.375.000	156.375.000	0
Erhvervsejendomme	4,4	138.600.000	156.375.000	-17.775.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	72.650.666	71.774.825	886.000	63.875.000
Deposita	1.921.753	1.991.430	0	0
	74.572.419	73.766.255	886.000	63.875.000

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Værdipapirer	193.440	219.960
Investeringssejendomme	160.187.500	164.200.000
	160.380.940	164.419.960

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringssejendomme	0	4.855.101
	0	4.855.101

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Værdipapirer	26.520	504
Investeringssejendomme	4.208.485	0
	4.235.005	504

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 6.000 samlet i matr. nr. 1489 A, Århus Bygrunde, matr. nr. 117QX, Århus Markjorder samt matr. nr. 7CY, Holme Skåde.

Til sikkerhed for realkreditgæld t.kr. 78.545 er der givet pant i investeringsejendommene. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 160.187.