



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Hertug Hans Ejendomme ApS

Hertug Hans Vej 5A
6400 Sønderborg

CVR-nr. 38 53 60 87

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. juli 2024

Kim-Olaf Sønnichsen
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 11 |
| Balance 31. december 2023 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hertug Hans Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. juli 2024

Direktion

Kim-Olaf Sønnichsen
direktør

Kristine Thorsheim
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hertug Hans Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i regnskabsåret indberettet fejlagtige momsangivelser, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aabenraa, den 3. juli 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hertug Hans Ejendomme ApS
Hertug Hans Vej 5A
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 38 53 60 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Sønderborg

Direktion

Kim-Olaf Sønnichsen, direktør
Kristine Thorsheim, direktør

Revision

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 327.938, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.617.126.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hertug Hans Ejendomme ApS for 2023 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af enafkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
 - 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje
 - 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
 - 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- = kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
 - 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.047.555 | 1.655.589 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>217.537</u> | <u>339.323</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 2.265.092 | 1.994.912 |
| Finansielle indtægter | | 97.537 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-1.926.757</u> | <u>-1.213.159</u> |
| Resultat før skat | | 435.872 | 781.753 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-107.934</u> | <u>-172.258</u> |
| Årets resultat | | <u>327.938</u> | <u>609.495</u> |
| Overført resultat | | <u>327.938</u> | <u>609.495</u> |
| | | <u>327.938</u> | <u>609.495</u> |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>38.000.000</u> | <u>37.750.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>38.000.000</u> | <u>37.750.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>38.000.000</u> | <u>37.750.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 2.300 |
| Selskabsskat | | 23.166 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>35.000</u> |
| Tilgodehavender | | <u>23.166</u> | <u>37.300</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>486.125</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>23.166</u> | <u>523.425</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>38.023.166</u></u> | <u><u>38.273.425</u></u> |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 3.567.126 | 3.239.187 |
| Egenkapital | | 3.617.126 | 3.289.187 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 783.900 | 652.800 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 783.900 | 652.800 |
| Andre kreditinstitutter | | 26.458.379 | 26.905.233 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 26.458.379 | 26.905.233 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 596.329 | 1.195.804 |
| Kreditinstitutter | | 246.563 | 285.798 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 126.693 | 60.378 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.891.148 | 4.918.683 |
| Anden gæld | | 1.279.861 | 955.042 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 23.167 | 10.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.163.761 | 7.426.205 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 33.622.140 | 34.331.438 |
| Passiver i alt | | 38.023.166 | 38.273.425 |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 2 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 3.239.188 | 3.289.188 |
| Årets resultat | 0 | 327.938 | 327.938 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 50.000 | 3.567.126 | 3.617.126 |

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i regnskabsåret 2023 i lighed med tidligere år haft en stram likviditet. Selskabet har i regnskabsåret og efter regnskabsårets udløb reduceret antallet af udlejningsenheder med tomgang. Selskabet har med baggrund heri udarbejdet et likviditetsbudget for 2024 der viser et likviditetsoverskud, dog fortsat med en stram likviditet.

Dette kan rejse tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften, men ledelsen vurderer at likviditetesberedskabet er tilstrækkeligt og aflægges med baggrund heri årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

| | <u>2023</u> | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | |
| 2 Oplysning om dagsværdi | | |
| Blandende ejendomme med boliger og erhverv til udlejning i Sønderborg | | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>217.537</u> | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>38.000.000</u> | |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | DKK | DKK |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 145.065 | 143.569 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.781.692</u> | <u>1.069.590</u> |
| | <u>1.926.757</u> | <u>1.213.159</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -23.166 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>131.100</u> | <u>172.258</u> |
| | <u>107.934</u> | <u>172.258</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis. Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,25% for blandende ejendomme med beboelse og erhverv.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Blandende ejendomme med beboelse og erhverv, Sønderborg:

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Afkastprocent | 6,75 | 7,25 | 7,75 |
| Dagsværdi | 40.800.000 | 38.000.000 | 35.550.000 |
| Ændring i dagsværdi | 2.800.000 | 0 | -2.450.000 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | 1. januar 2023 | 31. december 2023 | næste år | efter 5 år |
| Andre kreditinstitutter | 28.101.037 | 27.054.708 | 596.329 | 24.167.989 |
| | 28.101.037 | 27.054.708 | 596.329 | 24.167.989 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hertug Hans Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 27,1 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 38 mio. kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim-Olaf Sønnichsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim-Olaf Sønnichsen

Direktør

ID: 5c40abbd-044f-4e99-bf81-068ab312d07d

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 16:11:58

Underskrevet med MitID



Kristine Thorsheim

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristine Thorsheim

Direktør

ID: aac4b0bd-adf7-43bb-bd5a-d1ea9c789db7

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 16:07:23

Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 16:14:04

Underskrevet med MitID



Kim-Olaf Sønnichsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim-Olaf Sønnichsen

Dirigent

ID: 5c40abbd-044f-4e99-bf81-068ab312d07d

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 16:16:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5ab6b0ZTXJq251932354

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.