

K/S Teknikerbyen, Virum
Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 38 92 28 74

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. april 2024

Jeppe Lyngge Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Teknikerbyen, Virum c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 92 28 74 Stiftet: 1. september 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torbjørn Lange, formand Martin Rauhe Pedersen Kent Hoeg Sørensen
Direktion	Michael Ingemann Schmidt Jeppe Lynge Larsen
Komplementar	Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2023 for K/S Teknikerbyen, Virum. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. april 2024

Direktion

Michael Ingemann Schmidt

Jeppe Lyng Larsen

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Kent Hoeg Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Teknikerbyen, Virum

Konklusion

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teknikerbyen, Virum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Aalborg, den 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24822

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet købte ultimo 2017 tre ejendomme i Virum, som efter omfattende ombygning i årene 2018 - 2021 er næsten fuldt udlejede.

Da ejendommene nu er færdigudviklede, er de blevet belånt i regnskabsåret, hvilket medfører markant højere finansieringsomkostninger. Til gengæld har der været basis for en positiv værdiregulering af ejendommene ultimo året, hvorefter ledelsen vurderer resultatet som meget tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2024 forventes et ligeledes positivt resultat, omend en øget tomgang samt det at finansieringsomkostningerne omfatter hele året, vil betyde et markant lavere resultat end i 2023.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teknikerbyen, Virum for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR-nr. 55 83 49 11.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved hjælp af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

Ved anvendelsen af en DCF model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter periodiserede lejerabatter samt afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

Gældsforpligtelser

Langfristet gæld i henhold til låneaftaler og gældsbreve indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		15.721.163	16.007.344
Personaleomkostninger.....	2	-913.054	-873.965
Regulering til dagsværdi, netto.....	3	26.354.357	14.739.441
Resultat før finansielle poster		41.162.466	29.872.820
Andre finansielle indtægter.....	4	520.450	0
Andre finansielle omkostninger.....	5	-6.567.601	-906.065
Årets resultat		35.115.315	28.966.755
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		35.115.315	28.966.755
I alt		35.115.315	28.966.755

Balance 31. december

Aktiver	Note	2023 DKK	2022 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		107.225	267.858
Investeringsejendomme.....		465.300.000	438.945.643
Materielle anlægsaktiver.....	6	465.407.225	439.213.501
Anlægsaktiver.....		465.407.225	439.213.501
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		74.000	147.631
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder.....		42.057	0
Andre tilgodehavender.....		147.431	352.878
Periodeafgrænsningsposter.....		5.378.894	5.812.925
Tilgodehavender.....		5.642.382	6.313.434
Likvider.....		7.025.089	2.940.181
Omsætningsaktiver.....		12.667.471	9.253.615
Aktiver.....		478.074.696	448.467.116

Balance 31. december

Passiver	Note	2023 DKK	2022 DKK
Indskud kommanditister.....		137.000.000	137.000.000
Overført resultat.....		12.727.116	193.211.801
Egenkapital.....		149.727.116	330.211.801
Andre hensatte forpligtelser.....		50.126.550	43.264.452
Hensatte forpligtelser.....		50.126.550	43.264.452
Gæld til kreditinstitutter.....	7	198.367.122	0
Deposita.....	7	11.387.590	10.856.465
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	57.566.250	58.161.250
Langfristede gældsforpligtelser.....		267.320.962	69.017.715
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	3.755.859	595.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		460.535	1.096.741
Anden gæld.....		6.664.688	4.250.621
Periodeafgrænsningsposter.....		18.986	30.786
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.900.068	5.973.148
Gældsforpligtelser.....		278.221.030	74.990.863
Passiver.....		478.074.696	448.467.116
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-23 DKK	Indskud / udlodning DKK	Årets resultat DKK	31/12-23 DKK
Kommanditkapital.....	152.000.000	0	0	152.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-15.000.000	0	0	-15.000.000
Indskud kommanditister.....	137.000.000	0	0	137.000.000
Overført resultat.....	193.211.801	-215.600.000	35.115.315	12.727.116
I alt.....	330.211.801	-215.600.000	35.115.315	149.727.116

Der er udstedt 1.520 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Diskonteringsfaktoren, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør vægten 7,25% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforskel og ejendomstype mv. Der er regnet med en inflation på 2,0% og en terminalværdi i år 10.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Ved værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i den pristalsregulerede leje pr. 1. januar 2024. Der er regnet med en tomgang i 2024 på DKK 4,0 mio., men fra primo 2025 er der kun regnet med strukturel tomgang, som vurderes at udgøre 3% af lejeindtægterne. Der er indregnet DKK 9 mio. i CAPEX i perioden i forbindelse med eventuelle lejerudskiftninger, men herudover er der ikke afsat til andet end normal, løbende vedligeholdelse, da det vurderes at ejendommene efter de seneste års ombygning er i rigtig god og tidssvarende stand.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforskel over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	2	2
Løn og gager.....	816.727	774.180
Pensioner.....	77.961	74.429
Omkostninger til social sikring.....	18.366	25.356
	913.054	873.965
3 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	26.354.357	14.739.441
	26.354.357	14.739.441
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt.....	520.450	0
	520.450	0
5 Andre finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder.....	890.170	899.362
Renteomkostninger i øvrigt.....	5.677.431	6.703
	6.567.601	906.065

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	3.387.635	231.495.971
Tilgang.....	88.147	0
Kostpris 31. december 2023.....	3.475.782	231.495.971
Afskrivninger 1. januar 2023.....	3.119.778	0
Årets afskrivninger	248.779	0
Afskrivninger 31. december 2023.....	3.368.557	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	207.449.672
Årets værdireguleringer.....	0	26.354.357
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	233.804.029
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	107.225	465.300.000

Nedenstående oversigt angiver den anvendte diskonteringsfaktor og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i diskonteringsfaktoren på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2023	2022
Anvendt diskonteringsfaktor i %.....	7,25	7,00
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 i TDKK som følge af ændring af anvendt diskonteringsfaktor:		
+0,5%	-39.600	
-0,5%	48.100	

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån og deposita, der kan forfalde inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	196.477.810	9.686.640
Mellem 1 og 5 år.....	74.428.177	59.331.075
Langfristet del.....	270.905.987	69.017.715
Indenfor 1 år.....	3.755.859	595.000
	274.661.846	69.612.715
Regulering 1. januar 2023.....	0	0
Årets regulering, netto.....	-3.585.025	0
Regulering 31. december 2023.....	-3.585.025	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	271.076.821	69.612.715

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 205.113 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt TDKK 465.300. Til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 58.161 er der givet transport i lejeindtægter og forsikringer samt pant i huslejekonti.