

**Skanderborgvej ApS**  
Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

**CVR-nr. 39 17 94 23**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

---

Claus Kiilstofte Pihlmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Skanderborgvej 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.

Aarhus C, den 28. juni 2024

### Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann

### Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard

Morten Jensen

Carsten Raundahl

Claus Kiilstofte Pihlmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Skanderborgvej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborgvej ApS for regnskabsåret 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 regnskabsåret 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 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendomme under opførelse. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Ikast, den 28. juni 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skanderborgvej ApS Nørre Allé 86, st. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 17 94 23
	Stiftet: 12. december 2017
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carl Erik Skovgaard Morten Jensen Carsten Raundahl Claus Kiilstofte Pihlmann
<b>Direktion</b>	Claus Kiilstofte Pihlmann
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Vestergade 11, 8000 Aarhus C
<b>Advokatforbindelse</b>	DLA Piper, Advokatfirma

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme under opførelse er pr. 31. december 2023 målt til 44.000.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand ligeledes er der indregnet investerings ejendomme under opførelse pr. 31. december 2023 målt til 12.500.000 kr. i datterselskabet. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonterings satser m.v. Målingen af selskabets investerings ejendomme under opførelse har i 2023 resulteret i dagsværdireguleringer på -156.803 kr. i selskabet samt 0 kr. i datterselskabet. Da investerings ejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførelse, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 399.783 mod 259.204 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.075.893 mod -453.695 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets aktionærer og andre investorer har indvilget i ikke at kræve betaling af deres mellemværende, før selskabet har likviditet hertil.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skanderborgvej 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.

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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 under opførsel er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførslen af ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende års rapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skanderborgvej ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>399.783</b>	<b>259.204</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-156.803	-34.750
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-67.245	68.803
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.546	34.942
Andre finansielle indtægter	0	316
Øvrige finansielle omkostninger	-1.561.074	-930.723
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.357.793</b>	<b>-602.208</b>
3 Skat af årets resultat	281.900	148.513
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.075.893</b>	<b>-453.695</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-67.245	68.803
Disponeret fra overført resultat	-1.008.648	-522.498
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.075.893</b>	<b>-453.695</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	44.000.000	44.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.000.000</u>	<u>44.000.000</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.080.474	3.147.719
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.080.474</u>	<u>3.147.719</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.080.474</u></b>	<b><u>47.147.719</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.300	20.836
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.207.561	848.488
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.000
	Andre tilgodehavender	36.702	230
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.754
	Tilgodehavender i alt	<u>1.247.563</u>	<u>877.308</u>
	Likvide beholdninger	<u>463.461</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.711.024</u></b>	<b><u>877.308</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>48.791.498</u></b>	<b><u>48.025.027</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.914.866	2.982.111
	Overført resultat	6.323.808	7.332.457
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.338.674</u></b>	<b><u>10.414.568</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.384.300	2.668.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.384.300</u></b>	<b><u>2.668.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	4.600.953	4.465.141
	Gæld til realkreditinstitutter	8.535.447	6.128.553
	Gæld til pengeinstitutter	2.219.579	2.254.151
	Anden gæld	15.667.531	12.512.508
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.023.510</u>	<u>25.360.353</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	234.586	205.194
	Gæld til pengeinstitutter	5.193.798	5.110.729
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.988	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.414	57.340
	Anden gæld	522.228	4.208.643
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.045.014</u>	<u>9.581.906</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>37.068.524</u></b>	<b><u>34.942.259</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>48.791.498</u></b>	<b><u>48.025.027</u></b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	2.913.308	7.854.955	10.868.263
Resultatandel	0	68.803	-522.498	-453.695
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	2.982.111	7.332.457	10.414.568
Resultatandel	0	-67.245	-1.008.649	-1.075.894
	<b>100.000</b>	<b>2.914.866</b>	<b>6.323.808</b>	<b>9.338.674</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførelse er pr. 31. december 2023 målt til 44.000.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand ligeledes er der indregnet investeringsejendomme under opførelse pr. 31. december 2023 målt til 12.500.000 kr. i datterselskabet. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonterings satser m.v. Målingen af selskabets investeringsejendomme under opførelse har i 2023 resulteret i dagsværdireguleringer på -156.803 kr. i selskabet samt 0 kr. i datterselskabet. Da investeringsejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførelse, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, Aarhus Projekt 1 ApS	<u>27.546</u>	<u>34.942</u>
	<b><u>27.546</u></b>	<b><u>34.942</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-283.900	-148.513
Regulering af tidligere års skat	<u>2.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-281.900</u></b>	<b><u>-148.513</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	32.813.454	32.778.704
Tilgang i årets løb	<u>156.803</u>	<u>34.750</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>32.970.257</u></b>	<b><u>32.813.454</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	11.186.546	11.221.296
Årets regulering til dagsværdi	<u>-156.803</u>	<u>-34.750</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>11.029.743</u></b>	<b><u>11.186.546</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>44.000.000</u></b>	<b><u>44.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 ejendomme på i alt 5.342 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus på Skanderborgvej og Bernstoffsvej.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi og værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet Nordicals Aarhus, den 29. december 2023. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 44.000 t.kr. på baggrund af afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,25%

### Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

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

Dagsværdien er opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg.

## Noter

### 5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2023	165.608	165.608
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>165.608</b>	<b>165.608</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	2.982.111	2.913.308
Årets resultat	-67.245	68.803
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>2.914.866</b>	<b>2.982.111</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>3.080.474</b>	<b>3.147.719</b>

#### Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Aarhus Projekt 1 ApS	Aarhus	100 %

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.600.953	0	4.600.953	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.770.033	234.586	8.535.447	7.503.736
Gæld til pengeinstitutter	2.219.579	0	2.219.579	0
Anden gæld	15.667.531	0	15.667.531	0
	<b>31.258.096</b>	<b>234.586</b>	<b>31.023.510</b>	<b>7.503.736</b>

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	44.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-156.803</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.688 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.000 t.kr.

Herudover er der stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i kapitalandele i Aarhus Projekt 1 ApS.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

## Claus Kiilstofte Pihlmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kiilstofte Pihlmann  
Direktør  
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 08:06:41  
Underskrevet med MitID



## Claus Kiilstofte Pihlmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kiilstofte Pihlmann  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 08:06:41  
Underskrevet med MitID



## Carl Erik Skovgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Skovgaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 78ca489c-63ca-43e5-8b1f-50a87699835a  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 16:10:51  
Underskrevet med MitID



## Morten Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 57a51707-14a0-4c51-8a1f-58ea39a935fc  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 16:10:13  
Underskrevet med MitID



## Carsten Raundahl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Raundahl  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f4e3118c-7226-4534-9168-c9db89c7ff3b  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 16:34:44  
Underskrevet med MitID



## Flemming Sillesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Flemming Sillesen  
Revisor  
ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 12:19:05  
Underskrevet med MitID



## Claus Kiilstofte Pihlmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kiilstofte Pihlmann  
Dirigent  
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 12:44:15  
Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).