

Balling Ejendomme ApS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for

2022/23

CVR-nr. 39 38 26 52

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2023.

Andreas Balling Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Balling Ejendomme 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. november 2023

Direktion

Andreas Balling Nissen
direktør

Rasmus Balling Nissen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Balling Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Balling Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 2. november 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart

statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet	Balling Ejendomme ApS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 39 38 26 52
	Stiftet: 28. februar 2018
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 6. regnskabsår
Direktion	Andreas Balling Nissen, direktør Rasmus Balling Nissen, direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering og drift af fast ejendom samt enhver efter direktionens skøn dermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 336 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 3,85 til 4,00% for investeringsejendomme beliggende i Aarhus og 6,75 til 7,15% for investeringsejendomme beliggende i Varde og Aabenraa, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.763 t.kr. mod 4.654 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -21.095 t.kr. mod 10.173 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er i en væsentlig grad påvirket negativt af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme som følge af stigende afkastkrav på grund af renteutvikling og udviklingen på ejendomsmarkedet. Dagsværdireguleringen udgør - 24.746 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret fortsat ombygning af ejendommene i Århus, hvor antallet af lejemål øges betydeligt. Omkostninger hertil har i regnskabsåret andraget 33.306 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balling Ejendomme 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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 i de respektive lande, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	3.763.468	4.653.719
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-24.746.177	13.107.040
Resultat før finansielle poster	-20.982.709	17.760.759
Andre finansielle indtægter	31.643	83.833
4 Øvrige finansielle omkostninger	-6.084.161	-4.802.016
Resultat før skat	-27.035.227	13.042.576
5 Skat af årets resultat	5.940.346	-2.869.215
Årets resultat	-21.094.881	10.173.361
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	10.173.361
Disponeret fra overført resultat	-21.094.881	0
Disponeret i alt	-21.094.881	10.173.361

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	335.519.100	326.959.399
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>335.519.100</u>	<u>326.959.399</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>335.519.100</u>	<u>326.959.399</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	5.445
Andre tilgodehavender	21.994.265	6.649.827
Periodeafgrænsningsposter	353.736	2.762
Tilgodehavender i alt	<u>22.348.001</u>	<u>6.658.034</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	281.250	256.500
Værdipapirer i alt	<u>281.250</u>	<u>256.500</u>
Likvide beholdninger	0	1.250.000
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.629.251</u>	<u>8.164.534</u>
Aktiver i alt	<u>358.148.351</u>	<u>335.123.933</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	50.000	50.000
8 Reserve for sikringstransaktioner	37.249.873	26.077.324
9 Overført resultat	83.403.284	104.498.165
Egenkapital i alt	120.703.157	130.625.489
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	18.090.210	21.753.175
Hensatte forpligtelser i alt	18.090.210	21.753.175
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	118.874.058	121.019.899
Gæld til pengeinstitutter	61.794.749	26.591.999
Deposita	564.144	948.660
Anden gæld	25.230.081	24.542.881
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	206.463.032	173.103.439
10 Kortfristet del af langfristet gæld	2.571.000	3.450.000
Gæld til pengeinstitutter	734.020	1.468.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.573.868	3.025.885
Selskabsskat	866.921	0
Anden gæld	1.362.248	1.500.808
Periodeafgrænsningsposter	783.895	196.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.891.952	9.641.830
Gældsforpligtelser i alt	219.354.984	182.745.269
Passiver i alt	358.148.351	335.123.933

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 324 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 3,85 til 4,00% for investeringsejendomme beliggende i Aarhus og 6,75 til 7,15% for investeringsejendomme beliggende i Varde og Aabenraa, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

2. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi ultimo	335.519.100	281.250	19.563.451
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-24.746.177	24.750	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	14.323.781

2022/23

2021/22

3. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme	-24.746.177	13.107.040
	-24.746.177	13.107.040

4. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	6.084.161	4.802.016
	6.084.161	4.802.016

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-6.814.197	2.869.215
Regulering af tidligere års skat	<u>873.851</u>	<u>0</u>
	<u>-5.940.346</u>	<u>2.869.215</u>
	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	257.063.713	240.954.154
Tilgang i årets løb	33.305.878	17.109.559
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>290.369.591</u>	<u>257.063.713</u>
Regulering til dagsværdi primo	69.895.686	56.788.646
Årets regulering til dagsværdi	<u>-24.746.177</u>	<u>13.107.040</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>45.149.509</u>	<u>69.895.686</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>335.519.100</u>	<u>326.959.399</u>

Investeringsejendommene består af 5 ejendomme som benyttes til privat beboelse og erhvervsmæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Aarhus, Varde og Aabenraa.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investeringsejendomme beliggende i Aarhus	3,85-4,00
Investeringsejendomme beliggende i Varde og Aabenraa	6,75-7,15

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 67.317 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 120.703 t.kr. til 68.196 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 113.266 t.kr. Egenkapitalen vil dermed forhøjes fra de nuværende 120.703 t.kr. til 209.051 t.kr.

	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	50.000	50.000
8. Reserve for sikringstransaktioner		
Reserve for sikringstransaktioner primo	26.077.324	-6.875.282
Regulering tidligere års reserve	0	13.750.564
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	14.323.781	24.618.002
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	<u>-3.151.232</u>	<u>-5.415.960</u>
	37.249.873	26.077.324
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	104.498.165	108.075.368
Regulering tidligere års reserve	0	-13.750.564
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-21.094.881</u>	<u>10.173.361</u>
	83.403.284	104.498.165

Noter

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	121.445.058	2.571.000	118.874.058	102.630.000
Gæld til pengeinstitutter	61.794.749	0	61.794.749	0
Deposita	564.144	0	564.144	0
Anden gæld	25.230.081	0	25.230.081	0
	<u>209.034.032</u>	<u>2.571.000</u>	<u>206.463.032</u>	<u>102.630.000</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 121.445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 335.519 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 62.529 t.kr., har selskabet deponeret skadesløsbrev på i alt 39.000 t.kr. med pant i ejendom matr. nr. 260 Århus Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. april 2023 udgør 252.636 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 64.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 62.529 t.k.r. Ejerpantebrevene giver pant i ejendom matr. nr. 260 Århus Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. april 2022 udgør 252.636 t.kr.

Selskabet har stillet betalingsgarantier overfor leverandører på i alt 4.628 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 62.529 t.kr., er der afgivet transporterklæring i Totalentreprisegaranti samt provenu fra RD-lån på 31.852 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse ombygning og renovering af en af selskabets investeringsejendomme en tvist med en entreprenør vedrørende forsinkelse og regulering af entreprisesum. Det er usikkert hvordan tvisten udvikler sig og de eventuelle økonomiske konsekvenser herved kan ikke opgøres. Det er ledelsens vurdering, at tvisten kan løses uden væsentlig økonomisk risiko for selskabet.

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.

Andreas Balling Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Balling Nissen

Direktør

ID: 5c36d781-fa02-4e04-9f1d-2b9aeb59af25

Tidspunkt for underskrift: 06-11-2023 kl.: 14:52:32

Underskrevet med MitID



Rasmus Balling Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Balling Nissen

Direktør

ID: b6f9cf72-87f8-45fb-8fad-0acc34aa54ad

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2023 kl.: 08:14:55

Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

ID: 93200fa6-81e6-4287-a6c7-25c4b1731fd6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2023 kl.: 10:45:23

Underskrevet med MitID



Andreas Balling Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Balling Nissen

Dirigent

ID: 5c36d781-fa02-4e04-9f1d-2b9aeb59af25

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2023 kl.: 16:24:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cbe904nmzyt251134220

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.