

**Ejendomsselskabet af 24.
september 2019 A/S**

**Langelinie 26
8464 Galten**

CVR-nr. 40 81 65 42

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juli 2023

Leo Jantzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 13. juli 2023

Direktion

René Bjerre
direktør

Bestyrelse

Torben Bagge
formand

René Bjerre

Leo Jantzen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 2, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed omkring et af selskabets datterselskaber. Datterselskabet er afhængige af, at datterselskabets kreditramme fastholdes og der tilføres ny kapital til finansiering af driften samt de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med selskabets bank og investorer om fastholdelse af kreditramme. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet ved aflæggelse af regnskabet.

Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Målingen af kapitalandelen er derfor behæftet med væsentlig usikkerhed. Vores konklusion er 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

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.

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

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hornslet, den 13. juli 2023

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Hans Høj Nygaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40962

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S Langelinie 26 8464 Galten CVR-nr.: 40 81 65 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Skanderborg
Bestyrelse	Torben Bagge, formand René Bjerre Leo Jantzen
Direktion	René Bjerre, direktør
Revisor	Skov Revision Registreret revisionsanpartsselskab Byvej 2 8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Et af selskabets datterselskaber er afhængige af, at datterselskabets kreditramme fastholdes og der tilføres ny kapital til finansiering af driften samt de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med selskabets bank og investorer om fastholdelse af kreditramme. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet ved aflæggelse af regnskabet. Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Målingen af kapitalandelen er derfor behæftet med væsentlig usikkerhed. Se endvidere beskrivelse i note 2 vedrørende "Usikkerhed ved indregning og måling".

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse afkastprocenten. Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt. Se endvidere beskrivelse i "Anvendt regnskabspraksis" og note 2 vedrørende "Usikkerhed ved indregning og måling".

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 5.576.306, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 9.024.980.

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabet har via ejerkredsen sikret sig finansiering i det kommende regnskabsår via en erklæring om, at ejerkredsen vil tilføre selskabet likviditet i takt med, at selskabets kreditorer forfalder til betaling. Støtteerklæringen er tidsbegrænset til 31. december 2023 eller tidspunktet for afgivelse af en ny erklæring for selskabet. Se omtale heraf i note 1.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttotab

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

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations -og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostningersamt andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuefastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat som gennemsnit for alle ejendommene i intervallet 6,07 % - 7,07 %, hvilket skal ses i forhold til ledelsens egne vurderinger, samt eksterne mæglervurderinger.

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, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

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 kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S hæfter som administrationselskab 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 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 netto realisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-1.216.017	-582.392
Personaleomkostninger	3	-458.412	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-1.674.429	-582.392
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-9.626	-9.897
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-1.684.055	-592.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-528.065	-215.622
Resultat før finansielle poster		-2.212.120	-807.911
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.396.179	-9.910.801
Finansielle indtægter	4	325.130	357.813
Finansielle omkostninger	5	-1.293.137	-1.099.995
Årets resultat		-5.576.306	-11.460.894
Overført resultat		-5.576.306	-11.460.894
		-5.576.306	-11.460.894

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		13.083.780	8.593.953
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>9.626</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>13.083.780</u>	<u>8.603.579</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>5.415.908</u>	<u>8.577.102</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.415.908</u>	<u>8.577.102</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.499.688</u>	<u>17.180.681</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.108.773	11.934.555
Andre tilgodehavender		1.702.314	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.730</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>14.812.817</u>	<u>11.934.555</u>
Likvide beholdninger		<u>313.083</u>	<u>461.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.125.900</u>	<u>12.396.055</u>
Aktiver i alt		<u>33.625.588</u>	<u>29.576.736</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		37.096.025	28.804.845
Overført resultat		<u>-28.071.045</u>	<u>-22.494.739</u>
Egenkapital		<u>9.024.980</u>	<u>6.310.106</u>
Gæld til kreditinstitutter		10.098.883	10.472.666
Anden gæld		13.884.845	10.803.549
Deposita		<u>0</u>	<u>113.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>23.983.728</u>	<u>21.389.215</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	119.737	252.334
Kreditinstitutter		0	362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.776	330.382
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.192	11.730
Sambeskatningsbidrag		23.870	0
Anden gæld		<u>195.305</u>	<u>1.282.607</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>616.880</u>	<u>1.877.415</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.600.608</u>	<u>23.266.630</u>
Passiver i alt		<u>33.625.588</u>	<u>29.576.736</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	28.804.845	-22.494.739	6.310.106
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	5.843.108	0	5.843.108
Årets resultat	0	-5.576.306	-5.576.306
Kontant kapitalforhøjelse	2.448.072	0	2.448.072
Egenkapital 31. december 2022	37.096.025	-28.071.045	9.024.980

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabet har via ejerkredsen sikret sig finansiering i det kommende regnskabsår via en erklæring om, at ejerkredsen vil tilføre selskabet likviditet i takt med, at selskabets kreditorer forfalder til betaling. Støtteerklæringen er tidsbegrænset til 31. december 2023 eller tidspunktet for afgivelse af en ny erklæring for selskabet.

Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet, og på baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Noter

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er på nuværende tidspunkt usikkerhed om værdiansættelsen af kapitalandelene i dattervirksomheder i moderselskabet grundet af et selskabs datterselskaber er afhængige af, at datterselskabets kreditramme fastholdes og der tilføres ny kapital til finansiering af driften samt de planlagte aktiviteter i 2023. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med selskabets bank og investorer om fastholdelse af kreditramme. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet ved aflæggelse af regnskabet. Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvise store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,50 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med TDKK 826, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 977. Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalandele og investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
3 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>458.412</u>	<u>0</u>
	<u>458.412</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	321.248	270.480
Andre finansielle indtægter	<u>3.882</u>	<u>87.333</u>
	<u>325.130</u>	<u>357.813</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.240	9.757
Andre finansielle omkostninger	1.059.902	1.090.238
Kursreguleringer omkostninger	<u>203.995</u>	<u>0</u>
	<u>1.293.137</u>	<u>1.099.995</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	8.809.575
Tilgang i årets løb	7.595.233
Afgang i årets løb	<u>-2.577.341</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>13.827.467</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-215.622
Årets værdireguleringer	<u>-528.065</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-743.687</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>13.083.780</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2022 med beboelsesejendomme kr. 13.083.780. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. -528.065.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af både beboelsesejendomme beliggende i Nordjylland, i Midtjylland, i Sønderjylland og på Fyn. Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommens karakter og aktuelle stand m.v. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettoleje for boligejendommene, der er beliggende uden for de større byer i Nordjylland, i Midtjylland, i Sønderjylland og på Fyn. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der er fastsat et afkastkrav på 4,9 - 12,8%. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 774, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 6,57 % for den samlede ejendomsportefølje. Der har som supplement været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.22 på 3 af selskabets 5 investeringsejendomme. Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for validering af målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i den beregnede værdi, som sammenlignes med den individuelt fastsatte dagsværdi. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelsen af dagsværdi for ejendommene.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for validering af målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i den beregnede værdi, som sammenlignes med den individuelt fastsatte dagsværdi. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelsen af dagsværdi for ejendommene.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,07 - 7,07 %. Det kan opgøres til 6,57 %.

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

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,07	6,57	7,07
Dagsværdi	14.060.542	13.083.780	12.257.745
Ændring i dagsværdi	976.762	0	-826.035

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.472.666	10.175.000	76.117	3.183.625
Anden gæld	10.803.549	13.928.465	43.620	0
Deposita	113.000	0	0	0
	21.389.215	24.103.465	119.737	3.183.625

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t. DKK 10.175. Som sikkerhed er der givet pant i anparter i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t. DKK 3.036.

René Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerre

Direktør

ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 21:53:00

Underskrevet med MitID



René Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerre

Bestyrelsesmedlem

ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 21:53:00

Underskrevet med MitID



Torben Bagge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Bagge

Bestyrelsesformand

ID: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 09:10:59

Underskrevet med MitID



Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jantzen

Bestyrelsesmedlem

ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 21:39:54

Underskrevet med MitID



Hans Høj Nygaard

Navnet returneret af dansk NemID var:

Hans Høj Nygaard

Revisor

ID: 58496002

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 09:13:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jantzen

Dirigent

ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 09:15:06

Underskrevet med MitID

