

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

**Langelinie 26
8464 Galten**

CVR-nr. 40 81 65 42

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2024

Leo Jantzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 19. juni 2024

Direktion

René Bjerre
direktør

Bestyrelse

Torben Bagge
formand

René Bjerre

Leo Jantzen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 19. juni 2024

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

Hans Høj Nygaard
Statsautoriseret revisor
mne40962

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S Langelinie 26 8464 Galten CVR-nr.: 40 81 65 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 11.189.875, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.164.895.

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024. 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 2024 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Nedskrivning af omsætningsaktiver som overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt, anses at overstige normale nedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2023 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 4,4 % - 8,8 %, 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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab	3	-282.160	-1.211.532
Personaleomkostninger	4	-308.602	-458.412
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-590.762	-1.669.944
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-9.626
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	3	-3.310.958	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-3.901.720	-1.679.570
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.948.452	-528.065
Resultat før finansielle poster		-6.850.172	-2.207.635
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5.263.018	-2.396.179
Finansielle indtægter	5	1.781.385	320.645
Finansielle omkostninger	6	-954.012	-1.293.137
Resultat før skat		-11.285.817	-5.576.306
Skat af årets resultat		95.942	0
Årets resultat		-11.189.875	-5.576.306
Overført resultat		-11.189.875	-5.576.306
		-11.189.875	-5.576.306

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investerings ejendomme		<u>10.277.445</u>	<u>13.083.780</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>10.277.445</u>	<u>13.083.780</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.615.749</u>	<u>5.415.908</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.615.749</u>	<u>5.415.908</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.893.194</u>	<u>18.499.688</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.213.301	13.108.773
Andre tilgodehavender		112.123	1.702.314
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.266	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>1.730</u>
Tilgodehavender		<u>13.371.690</u>	<u>14.812.817</u>
Likvide beholdninger		<u>857.026</u>	<u>313.083</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.228.716</u>	<u>15.125.900</u>
Aktiver i alt		<u>26.121.910</u>	<u>33.625.588</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		37.096.025	37.096.025
Overført resultat		-39.260.920	-28.071.045
Egenkapital		-2.164.895	9.024.980
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.456.965	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.456.965	0
Gæld til kreditinstitutter		9.625.000	10.098.883
Anden gæld		15.889.475	13.884.845
Deposita		20.985	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	25.535.460	23.983.728
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	162.256	119.737
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.402	159.571
Gæld til tilknyttede virksomheder		873.410	75.193
Sambeskatningsbidrag		0	23.870
Anden gæld		126.312	238.509
Kortfristede gældsforpligtelser		1.294.380	616.880
Gældsforpligtelser i alt		26.829.840	24.600.608
Passiver i alt		26.121.910	33.625.588
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Særlige poster	3		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	37.096.025	-28.071.045	9.024.980
Årets resultat	0	-11.189.875	-11.189.875
Egenkapital 31. december 2023	<u>37.096.025</u>	<u>-39.260.920</u>	<u>-2.164.895</u>

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 2024. 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 2024 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 2023 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 selskabets datterselskaber er afhængige af, at datterselskabets kreditramme fastholdes og der tilføres ny kapital til finansiering af driften samt de planlagte aktiviteter i 2024. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med selskabets investorer om fastholdelse og udvidelse af den nuværende 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 659, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 756. 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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
3 Særlige poster		
Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:		
Nedskrivninger af tilgodehavender	<u>3.310.958</u>	<u>0</u>
	<u>3.310.958</u>	<u>0</u>
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>308.602</u>	<u>458.412</u>
	<u>308.602</u>	<u>458.412</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	995.654	321.248
Andre finansielle indtægter	3.882	3.882
Gevinst ved afhændelse af finansielle instrumenter	<u>781.849</u>	<u>-4.485</u>
	<u>1.781.385</u>	<u>320.645</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	62.467	29.240
Andre finansielle omkostninger	891.545	1.059.902
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>203.995</u>
	<u>954.012</u>	<u>1.293.137</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	13.827.468
Tilgang i årets løb	912.116
Afgang i årets løb	<u>-274.786</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>14.464.798</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-743.687
Årets værdireguleringer	-2.948.452
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-495.214</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-4.187.353</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>10.277.445</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2023 med beboelsesejendomme kr. 10.277.445. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. -2.948.452.

Noter

7 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 4,4 % - 8,8%. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 675, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 7,3 % for den samlede ejendomsportefølje. 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.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,8 - 7,8 %. Det kan opgøres til 7,3 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Dagsværdi	11.033.139	10.277.445	9.618.634
Ændring i dagsværdi	755.694	0	-658.811

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.175.000	9.625.000	0	0
Anden gæld	13.928.465	16.051.731	162.256	15.771.832
Deposita	0	20.985	0	0
	24.103.465	25.697.716	162.256	15.771.832

Noter

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t. DKK 9.625. Som sikkerhed er der givet pant i anparter i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t. DKK 1.616.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 13.577, der giver pant i invetseringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.277. Ejerpantebrevet er pansat til sikkerhed for koncernselskabernes gæld til kreditinstitutter.

René Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:
René Bjerre
Direktør
ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 17:52:05
Underskrevet med MitID



René Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:
René Bjerre
Bestyrelsesmedlem
ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 17:52:05
Underskrevet med MitID



Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leo Jantzen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 13:02:57
Underskrevet med MitID



Torben Bagge

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Bagge
Bestyrelsesformand
ID: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 11:32:24
Underskrevet med MitID



Hans Høj Nygaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Høj Nygaard
Revisor
ID: 4dcbba0e-6b0a-483c-b1b4-ed74ea30053
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 18:00:09
Underskrevet med MitID



Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leo Jantzen
Dirigent
ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 08:33:28
Underskrevet med MitID

