

**Østbirk ApS**

**Torvet 6, 2., 7400 Herning**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 41 84 57 67**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024.

---

Jan Sandahl Jørgensen  
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                                | 11          |
| Balance                                          | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 14          |
| Noter                                            | 15          |

## Ledespåtegning

---

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

Herning, den 17. april 2024

### Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

### Bestyrelse

Preben Holm  
formand

Poul Frandsen

Hans Peder Holm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Østbirk ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østbirk 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.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Skjern, den 17. april 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
mne34159

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | Østbirk ApS<br>Torvet 6, 2.<br>7400 Herning                                          |
|                        | CVR-nr.: 41 84 57 67                                                                 |
|                        | Stiftet: 13. november 2020                                                           |
|                        | Hjemsted: Herning                                                                    |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>3. regnskabsår                              |
| <b>Bestyrelse</b>      | Preben Holm, formand<br>Poul Frandsen<br>Hans Peder Holm                             |
| <b>Direktion</b>       | Jan Sandahl Jørgensen                                                                |
| <b>Revision</b>        | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Østergade 40<br>6900 Skjern |
| <b>Bankforbindelse</b> | Vestjysk Bank, Dalgasgade 29 B, 7400 Herning                                         |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.889.176 kr. mod 1.553.051 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 366.659 kr. mod 5.334.251 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Østbirk 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, forsikringer og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## 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, amortisering af finansielle 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                     | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>1.889.176</b> | <b>1.553.051</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme        | 156.000          | 5.738.428        |
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>2.045.176</b> | <b>7.291.479</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger               | -1.575.051       | -457.724         |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>470.125</b>   | <b>6.833.755</b> |
| 2 Skat af årets resultat                        | -103.466         | -1.499.504       |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>366.659</b>   | <b>5.334.251</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                  |                  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                | 10.791.141       |
| Overføres til overført resultat                 | 366.659          | 0                |
| Disponeret fra overført resultat                | 0                | -5.456.890       |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>366.659</b>   | <b>5.334.251</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                             | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                             |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme                       | 43.156.000               | 43.000.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>43.156.000</u>        | <u>43.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>43.156.000</u></b> | <b><u>43.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 9.950                    | 0                        |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                   | <u>0</u>                 | <u>47.000</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>9.950</u>             | <u>47.000</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>0</u>                 | <u>297.970</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>9.950</u></b>      | <b><u>344.970</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>43.165.950</u></b> | <b><u>43.344.970</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                          | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                          |                                          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                   |                   |
| 4                             | Virksomhedskapital                       | 40.000            | 40.000            |
|                               | Overført resultat                        | 1.156.400         | 789.742           |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <u>1.196.400</u>  | <u>829.742</u>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                   |                   |
| 5                             | Hensættelser til udskudt skat            | 3.059.766         | 3.025.446         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <u>3.059.766</u>  | <u>3.025.446</u>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                   |                   |
|                               | Ansvarlig lånekapital                    | 7.700.000         | 8.300.000         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 29.689.582        | 29.925.436        |
|                               | Deposita                                 | 645.240           | 618.300           |
|                               | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 215.105           | 206.125           |
| 6                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>38.249.927</u> | <u>39.049.861</u> |
| 6                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 262.566           | 298.193           |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 106.652           | 0                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 4.452             | 0                 |
|                               | Selskabsskat                             | 231.924           | 37.778            |
|                               | Anden gæld                               | 42.163            | 95.650            |
|                               | Periodeafgrænsningsposter                | 12.100            | 8.300             |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>659.857</u>    | <u>439.921</u>    |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <u>38.909.784</u> | <u>39.489.782</u> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <u>43.165.950</u> | <u>43.344.970</u> |
| 7                             | Oplysninger om dagsværdi                 |                   |                   |
| 8                             | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

---

|                                          | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 789.741                  | 829.741          |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>366.659</u>           | <u>366.659</u>   |
|                                          | <u>40.000</u>             | <u>1.156.400</u>         | <u>1.196.400</u> |



## Noter

|                                                   | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>         |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger                    | 1.575.051         | 457.724           |
|                                                   | <u>1.575.051</u>  | <u>457.724</u>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                   |                   |
| Skat af årets resultat                            | 69.146            | 237.050           |
| Årets regulering af udskudt skat                  | 34.320            | 1.262.454         |
|                                                   | <u>103.466</u>    | <u>1.499.504</u>  |
|                                                   | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 29.247.972        | 26.231.219        |
| Tilgang i årets løb                               | 0                 | 3.016.753         |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <u>29.247.972</u> | <u>29.247.972</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | 13.752.028        | 8.013.600         |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 156.000           | 5.738.428         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <u>13.908.028</u> | <u>13.752.028</u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <u>43.156.000</u> | <u>43.000.000</u> |

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                            | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig (%)      | 5                 | 4,6               |
| Tomgangsprocent, bolig (%) | 0-1               | 0-1               |

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 43.156 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.865 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.723 t.kr.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2023

|  | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 40.000            | 40.000            |
|  | <u>40.000</u>     | <u>40.000</u>     |

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

|                                              | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>      |                         |                         |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023 | 3.025.446               | 1.762.992               |
| Udskudt skat af årets resultat               | <u>34.320</u>           | <u>1.262.454</u>        |
|                                              | <b><u>3.059.766</u></b> | <b><u>3.025.446</u></b> |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:       |                         |                         |
| Materielle anlægsaktiver                     | <u>3.059.766</u>        | <u>3.025.446</u>        |
|                                              | <b><u>3.059.766</u></b> | <b><u>3.025.446</u></b> |

## 6. Gældsforpligtelser

|                                        | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2023</u> | <u>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</u> | <u>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2023</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital                  | 7.700.000                        | 0                                                    | 7.700.000                                  | 7.700.000                      |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter      | 29.952.148                       | 262.566                                              | 29.689.582                                 | 29.078.324                     |
| Deposita                               | 645.240                          | 0                                                    | 645.240                                    | 645.240                        |
| Modtagne forudbetalinger<br>fra kunder | <u>215.105</u>                   | <u>0</u>                                             | <u>215.105</u>                             | <u>215.105</u>                 |
|                                        | <b><u>38.512.493</u></b>         | <b><u>262.566</u></b>                                | <b><u>38.249.927</u></b>                   | <b><u>37.638.669</u></b>       |

## 7. Oplysninger om dagsværdi

|                                                                          | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023                                              | <u>43.156.000</u>                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>156.000</u>                     |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | <u>0</u>                           |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.538 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 43.156 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpanebebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 107 t.kr. Ejerpanebebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.