

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## Jernbanegade 34-36 ApS

c/o Manelia ApS  
Østre Stationsvej 33, st.  
5000 Odense C

CVR-nr. 43 39 96 32

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2024

---

Kristian Eigil Blak  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jernbanegade 34-36 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. juni 2024

### Direktion

Kristian Eigil Blak  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Jernbanegade 34-36 ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jernbanegade 34-36 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 28. juni 2024

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Stig Holm Mogensfeldt  
statsaut. revisor  
mne30329

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jernbanegade 34-36 ApS  
c/o Manelia ApS  
Østre Stationsvej 33, st.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 43 39 96 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odense

### Direktion

Kristian Eigil Blak, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe-, sælge-, renovere-, udvikle-, administrere- og udleje ejendomme af enhver slags, samt udøve aktiviteter i henhold til bestyrelsens beslutninger.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 520.306, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 8.702.522.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens koncernforhold**



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernbanegade 34-36 ApS 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## 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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK    | <u>2022</u><br>DKK      |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>1.648.975</b>      | <b>1.640.456</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | -301.616              | 0                       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>1.347.359</b>      | <b>1.640.456</b>        |
| Finansielle indtægter                        |             | 0                     | 3.908.684               |
| Finansielle omkostninger                     |             | -1.136.840            | -754.942                |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>210.519</b>        | <b>4.794.198</b>        |
| Skat af årets resultat                       | 2           | 309.787               | -1.065.020              |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>520.306</u></b> | <b><u>3.729.178</u></b> |

## Resultatdisponering

|                   |  |                       |                         |
|-------------------|--|-----------------------|-------------------------|
| Overført resultat |  | 520.306               | 3.729.178               |
|                   |  | <b><u>520.306</u></b> | <b><u>3.729.178</u></b> |

## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK              | <u>2022</u><br>DKK              |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                 |                                 |
| Investeringsjendomme                        |             | <u>32.500.000</u>               | <u>32.801.616</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3           | <b><u>32.500.000</u></b>        | <b><u>32.801.616</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>32.500.000</u></b>        | <b><u>32.801.616</u></b>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 163.091                         | 37.449                          |
| Andre tilgodehavender                       |             | <u>394.278</u>                  | <u>59.271</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>557.369</u></b>           | <b><u>96.720</u></b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b><u>118.998</u></b>           | <b><u>0</u></b>                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>676.367</u></b>           | <b><u>96.720</u></b>            |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u><u>33.176.367</u></u></b> | <b><u><u>32.898.336</u></u></b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000            | 40.000            |
| Overkurs ved emission                              |      | 4.413.038         | 4.413.038         |
| Overført resultat                                  |      | 4.249.484         | 3.729.178         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>8.702.522</b>  | <b>8.182.216</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 2.420.566         | 2.858.481         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>2.420.566</b>  | <b>2.858.481</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 18.850.103        | 19.227.977        |
| Deposita   |      | 772.317           | 600.242           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>19.622.420</b> | <b>19.828.219</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 377.875           | 415.492           |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere                |      | 0                 | 6.382             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 19.733            | 3.459             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 1.048.858         | 326.349           |
| Selskabsskat                                       |      | 128.128           | 1.111.881         |
| Anden gæld   |      | 856.265           | 165.857           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.430.859</b>  | <b>2.029.420</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>22.053.279</b> | <b>21.857.639</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>33.176.367</b> | <b>32.898.336</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                   |                   |



## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 40.000                  | 4.413.038                | 3.729.178            | 8.182.216        |
| Årets resultat                       | 0                       | 0                        | 520.306              | 520.306          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>40.000</b>           | <b>4.413.038</b>         | <b>4.249.484</b>     | <b>8.702.522</b> |

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 40.000                  | 4.413.038                | 0                    | 4.453.038        |
| Årets resultat                       | 0                       | 0                        | 3.729.178            | 3.729.178        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>40.000</b>           | <b>4.413.038</b>         | <b>3.729.178</b>     | <b>8.182.216</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u><br>DKK     | <u>2022</u><br>DKK                 |
|---|------------------------|------------------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                   |                        |                                    |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u>               | <u>1</u>                           |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                 |                        |                                    |
| Årets aktuelle skat                             | 128.128                | 1.065.020                          |
| Årets udskudte skat                             | <u>-437.915</u>        | <u>0</u>                           |
|   | <u><b>-309.787</b></u> | <u><b>1.065.020</b></u>            |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>        |                        | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2023                         |                        | <u>21.427.396</u>                  |
| Kostpris 31. december 2023                      |                        | <u>21.427.396</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2023                |                        | 11.374.220                         |
| Årets værdireguleringer                         |                        | <u>-301.616</u>                    |
| Værdireguleringer 31. december 2023             |                        | <u>11.072.604</u>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>  |                        | <u><b>32.500.000</b></u>           |

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen er der taget udgangspunkt i ekstern valuarvurdering af ejendommen.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,5 %.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

|                                       | -0,50%     | Basis      | 0,50 %     |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | DKK        | DKK        | DKK        |
| Afkastprocent                         | 5,00       | 5,50       | 6,00       |
| Dagsværdi                             | 35.729.000 | 32.500.000 | 29.774.000 |
| Ændring i dagsværdi                   | 3.229.000  | 0          | -2.726.000 |

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2023 | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 19.643.469             | 19.227.978                   | 377.875            | 17.177.481             |
| Deposita                       | 600.242                | 772.317                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>20.243.711</b>      | <b>20.000.295</b>            | <b>377.875</b>     | <b>17.177.481</b>      |

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kristian Blak Holding ApS (Administrationsselskabet) samt øvrige datterselskaber i koncernen. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Der er udbyttebegrænsning til kapitalejere, indtil gæld til realkreditinstitut er indfriet med mindre udbytte er godkendt af realkreditinstitut.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.228, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 32.500.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Eigil Blak

Direktør

Serienummer: f96e9e8d-526c-4586-a361-7b32847d74c1

IP: 2.130.xxx.xxx

2024-07-02 05:54:58 UTC



## Stig Holm Mogensfeldt

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e32af85f-ab99-43cf-9930-0ab1eca87f2b

IP: 62.116.xxx.xxx

2024-07-02 06:20:55 UTC



## Kristian Eigil Blak

Dirigent

Serienummer: f96e9e8d-526c-4586-a361-7b32847d74c1

IP: 2.130.xxx.xxx

2024-07-02 06:47:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: FQINU-JKQE-SESES-XXOQ6-GUK17-ESWD6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**