



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **B Møller Ejendomme ApS**

**Lindevej 28**  
**6240 Løgumkloster**

**CVR-nr. 43 62 83 80**

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2023**  
**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. juli 2024

---

Bent Martin Møller  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for B Møller Ejendomme 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.

Løgumkloster, den 4. juli 2024

### Direktion

Bent Martin Møller

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i B Møller Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B Møller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aabenraa, den 4. juli 2024

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Michael Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne49137

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom. samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 257.657, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 25.510.404.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B Møller Ejendomme 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Omkostninger på ejendomme

Omkostninger indeholder det forbrug af el, vand og varme, ejendomsskat og forsikring mv. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

#### *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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af enafkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts-år, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:



## Anvendt regnskabspraksis

- 1) Årlige lejeindtægter
  - 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
  - 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
  - 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- = kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
  - 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

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

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter øvrige kapitalandele, der måles til dagsværdi.

### 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 indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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

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 nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.560.785</b>	<b>2.986.082</b>
Personaleomkostninger	2	-586.462	-806.539
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.399.000</u>	<u>-9.584.134</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.373.323</b>	<b>-7.404.591</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		335.291	194.935
Finansielle indtægter	3	61.613	863.341
Nedskrivning af finansielle aktiver		-18.169	-14.637.316
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.577.278</u>	<u>-743.612</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.174.780</b>	<b>-21.727.243</b>
Skat af årets resultat		<u>-917.123</u>	<u>3.073.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>257.657</u></b>	<b><u>-18.653.743</u></b>
Overført resultat		<u>257.657</u>	<u>-18.653.743</u>
		<b><u>257.657</u></b>	<b><u>-18.653.743</u></b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	70.346.000	68.947.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>70.346.000</b>	<b>68.947.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	449.096	220.555
Tilgodehavender i associerede virksomheder	7	4.923	6.986
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.094.298	1.527.837
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.548.317</b>	<b>1.755.378</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>71.894.317</b>	<b>70.702.378</b>
Andre tilgodehavender		245.487	309.855
Selskabsskat		0	16.052
Periodeafgrænsningsposter		13.257	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>258.744</b>	<b>325.907</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>536.389</b>	<b>926.565</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>795.133</b>	<b>1.252.472</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>72.689.450</b>	<b>71.954.850</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		25.010.404	24.752.748
<b>Egenkapital</b>		<b>25.510.404</b>	<b>25.252.748</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.773.045	31.786.193
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>31.773.045</b>	<b>31.786.193</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	993.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.455	88.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.099.912	10.819.070
Anden gæld		2.178.971	2.197.227
Periodeafgrænsningsposter		871.663	817.129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.406.001</b>	<b>14.915.909</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>47.179.046</b>	<b>46.702.102</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>72.689.450</b>	<b>71.954.850</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	1		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	24.752.747	25.252.747
Årets resultat	0	257.657	257.657
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>25.010.404</b>	<b>25.510.404</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-172.990	50.926
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.094.298	1.527.837
<b>Investeringsejendomme Aarhus</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	170.000	-1.139.500
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	29.720.000	29.550.000
<b>Investeringsejendomme Sønderborg</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	875.000	-6.282.499
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	21.113.000	20.238.000
<b>Investeringsejendomme København</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	350.000	-2.158.135
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	19.513.000	19.163.000
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	580.452	797.838
Andre omkostninger til social sikring	6.010	8.701
	<b>586.462</b>	<b>806.539</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	2	2



## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	30.196	50.926
Renteindtægter fra associerede virksomheder	495	0
Andre finansielle indtægter	30.922	812.415
	<u><b>61.613</b></u>	<u><b>863.341</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning Merchant Equity	203.186	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	216.992	336.116
Andre finansielle omkostninger	2.157.100	407.496
	<u><b>2.577.278</b></u>	<u><b>743.612</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis. Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4-5,75 % for beboelsesejendomme.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

## Noter

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

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, gendulejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

##### Beboelsesejendomme(Gennemsnitsbetragtning)

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

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,3	4,8	5,3
Dagsværdi	78.635.000	68.951.000	63.698.000
Ændring i dagsværdi	9.684.000	0	-5.253.000

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.815.328	6.815.328
Kostpris 31. december 2023	6.815.328	6.815.328
Værdireguleringer 1. januar 2023	-6.594.773	0
Årets resultat	228.540	195.649
Udbytte modtaget	-111.308	-66.789
Årets opskrivninger, netto	111.309	-6.723.633
Værdireguleringer 31. december 2023	-6.366.232	-6.594.773
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>449.096</b>	<b>220.555</b>

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2023	10.596	1.471.528	28.570.316
Tilgang i årets løb	8.052	15.349	18.169
Kostpris 31. december 2023	18.648	1.486.877	28.588.485
Opskrivninger 1. januar 2023	0	56.309	0
Overførsler i årets løb	0	-448.888	0
Opskrivninger 31. december 2023	0	-392.579	0
Nedskrivninger 1. januar 2023	3.610	0	28.570.316
Årets nedskrivninger	10.115	0	18.169
Nedskrivninger 31. december 2023	13.725	0	28.588.485
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.923</b>	<b>1.094.298</b>	<b>0</b>

## Noter

Selskabet har pr. 31. december 2023 et tilgodehavende på ca. 29 mio. kr. hos et associeret selskab. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet, hvorfor ledelsen har valgt at nedskrive resttilgodehavendet til 0 kr. pr. 31. december 2023.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.780.051	31.773.045	0	31.773.045
Anden gæld	952.736	0	0	0
	<b>33.732.787</b>	<b>31.773.045</b>	<b>0</b>	<b>31.773.045</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet B. Møller Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Resterende kapitaltilsagn overfor kapitalandele udgør pr. 31. december 2023 i alt 520 t.kr.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 70.346.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bent Martin Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Martin Møller

Direktør

ID: f186d087-e6d2-4298-b2fa-8b0e0bb89f80

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 14:13:03

Underskrevet med MitID



## Michael Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Hansen

Revisor

ID: e5aec7e-c8c6-4515-8e70-cac762719ae1

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 14:14:30

Underskrevet med MitID



## Bent Martin Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Martin Møller

Dirigent

ID: f186d087-e6d2-4298-b2fa-8b0e0bb89f80

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 14:16:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1bdc98SyHXQ251933028

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).