

# Ejendoms kreditfonden A/S

C/O Øens Virksomhedsadministration ApS

Lergravsvej 59A  
2300 København S

CVR-nr. 43 88 85 36

## ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. MARTS TIL 31. DECEMBER (1. regnskabsår)

ÅRSRAPPORTEN ER FREMLAGT OG GODKENDT PÅ  
SELSKABETS ORDINÆRE GENERALFORSAMLING  
KØBENHAVN DEN 30. APRIL 2024

---

Dirigent

# Ejendomscreditfonden A/S

Årsrapport  
2023



# Indholdsfortegnelse

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	8
Ledelsesberetning	9
Aktiekurs	10
Investeringsportefølje bestående af Ejendoms kreditlån med sikkerhed i danske boliger	12
Organisation	15
Selskabsretslige forhold	17
Samarbejde med Vækstkapitalkoncernen	18

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	20
Resultatopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	25
Noter	26

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2023 for Ejendoms kreditfonden A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2024.

## DIREKTION

Casper Slumstrup  
Direktør

## BESTYRELSE

Jens Kindberg                      Ole Krabbe                      Casper Slumstrup  
Formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendoms kreditfonden A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms kreditfonden A/S for regnskabsåret 1. marts - 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. marts - 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.

## 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Hellerup, den 30. april 2024  
CVR no. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE no. mne18488

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<b>Ejendoms kreditfonden A/S</b> Lergravsvej 59A 2300 København S
	<b>CVR no.:</b> 43 88 85 36
	<b>Regnskabsperiode:</b> 1. marts - 31. december 2023
	<b>Stiftet:</b> 1. marts 2023
	<b>Hjemsted:</b> København
<b>Hjemmeside</b>	<a href="http://www.ejendoms kreditfonden.dk">www.ejendoms kreditfonden.dk</a>
<b>Bestyrelse</b>	Jens Kindberg, formand Ole Krabbe Casper Slumstrup
<b>Direktion</b>	Casper Slumstrup, direktør
<b>Revision</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og besiddelse af ejendoms kreditlån, værdipapirer og gælds breve samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 543.794, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 9.496.206.

Selskabets underskud kan henføres til driftsførte omkostninger relateret til, at selskabet er blevet registreret og indrettet som selvforvaltende alternativ investeringsfond.

Selskabets økonomiske aktiviteter er væsentligt forøget i 2024. På tidspunktet for aflæggelse af Årsrapporten er selskabets investeringer øget til over kr. 30 mio. Selskabet er også i gang med at rejse yderligere kapital og dets kreditfacilitet er blevet udvidet sådan at ledelsens målsætninger kan indfris.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter balancedatoen, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske position væsentligt.



# Aktiekurs

## Fastsættelse af selskabets vejledende aktiekurs

På kvartalsvisbasis og til brug i forbindelse med selskabets nyudstedelse af A-aktier beregnes en aktiekurs. Aktiekursen er vejledende og beregnes ved brug af følgende princip:

Den beregnede aktiekurs er lig med værdien af den bogførte egenkapital på datoen for værdiansættelsen tilrettet med følgende Prisregulatorer:

- (i) Omkostninger opkrævet af Vækstkapital FAIF ApS samt andre omkostninger forbundet med etableringen af den alternative investeringsfond (AIF) kapitaliseres som aktiver og afskrives lineært over 25 år;
- (ii) Omkostninger opkrævet for ydelser relateret til erhvervelsen af nye investeringer kapitaliseres som et aktiv og afskrives lineært over 25 år;
- (iii) Værdien af førtidsindfrielse af ejendoms kredittilån anerkendes på balancen på datoen for værdiansættelsen som indtægt, uanset om beløbet endnu er realiseret; Ovenstående Prisregulatorer anvendes for at beregne en

fair markedsværdi af udbudsprisen for enhver tegningsperiode. Begrundelsen for Prisregulatorerne er som følger:

- (i) Disse er enkeltstående omkostninger, som opkræves i begyndelsen af AIF'ens etablering til fordel for AIF'en i dens levetid samt det langsigtede afkast for investorerne;
- (ii) Disse er enkeltstående omkostninger relateret til erhvervelsen af underliggende investeringer for at generere afkast i levetiden på den faktiske investering;
- (iii) Denne værdi er genereret af eksisterende aktionærer før den næste Udbudsperiode;

Overordnet set har Prisregulatorerne den effekt, at ændringer i anvendt regnskabspraksis i forbindelse med aflæggelse af Selskabets årsrapport, som vedrører de tre Prisregulatorer, ikke vil påvirke beregningen af Udbudsprisen.

Selskabets vejledende aktiekurs beregnes og registreres første gang baseret på selskabets balance 31. marts 2024 til brug for udbudsbudsprisen ved nyudstedelse af A-aktier efter 1. juni 2024.



## Pr. 31. december 2023 ville Selskabets beregnet aktiekurs udgøre:

Bogført egenkapital i henhold til Årsrapporten 2023:	kr.	9.496.206
Prisregulator 1 som beskrevet:	+ kr.	523.586
Prisregulator 2 som beskrevet:		0,00
Prisregulator 3 som beskrevet:	+ kr.	472.241
<hr/>		
Justeret aktieværdi til brug for beregnet aktiekurs:	kr.	10.492.033
Fordeling af den justeret aktieværdi:		
Selskabets A-aktier	kr.	10.452.033
Selskabets B-aktier	kr.	40.000
<hr/>		
Justeret aktieværdi i alt:	kr.	10.492.033
Antal A-aktier af nom. 1 krone:	stk.	10.000.000

**Beregnet aktiekurs pr. 31. december 2023 (10.452.033/10.000.000): 1,045**

**Værditilvæksten i den beregnet aktiekurs pr. 31. december 2023 udgør dermed 4,5%.**



# Investeringsportefølje bestående af ejendomskreditlån med sikkerhed i danske boliger

## Introduktion

Selskabets eksisterende investeringsportefølje består af ejendomskreditlån sikret ved 1. prioritetspant i danske boliger. Investeringerne erhverves med delvis egenkapital og ved træk på selskabets kreditfacilitet i henhold til selskabets strategi. Boligerne er placeret i Danmark og indrettet til privatbeboelse. Porteføljen består således hverken af developerprojekter eller erhverv. Ejendomskreditlånene og sikkerheden i form af private boliger er spredt rundt i Danmark. Ejendomskreditlånene er erhvervet med fast debitorrente og delvist finansieret ved en ciborrente fra selskabets danske bank. Selskabet har fokus på investering i ejendomskreditlån, hvor debitor kan stille sikkerhed i en god, omsættelig bolig, hvilket skal reducere risiciene. Ændringer til referencerenten vil ændre selskabets løbende afkast.

## Boliglån performer historisk godt i Danmark

Faktisk har vi statistik for de sidste par hundrede år, og kender derfor resultaterne af de største kriser i nyere tid samt konsekvenserne for låntagere og låneporteføllejere. Det vil måske overraske de fleste, at private låntagere oftest klarer sig igennem selv hård recession og undgår betalingsrestancer og tvangsrealisation af deres bolig grundet Danmarks meget stabile økonomi. Som ejere af en låneportefølje er Ejendomskreditfonden udsat for især to risici i tilfælde af nedgangstider: Det gælder låntageres risiko for at miste deres indtægt og risikoen for fald i boligpriser.

## Store porteføljer giver reduceret risiko

Som investor i Ejendomskreditfonden A/S opnår du en stor spredning, idet fondens midler investeres i mange udlån. Dermed minimeres koncentrationsrisikoen og risikoen for større negativ effekt af enkelthændelser.





**Jens Kindberg**  
Bestyrelsesformand

**ERHVERV:**  
Grundlægger

**BESKRIVELSE:**

Efter endt uddannelse har Jens arbejdet i den finansielle sektor for blandt andet Scandium Asset Management A/S, MAN GLG og Nykredit. Siden 2011 har han investeret i ejendomme, oprindeligt i Danmark, men siden 2015 har han haft fokus på ejendomsmarkedet i Sofia.

**ANDRE NØGLEPOSITIONER:**  
Stifter og direktør i Sofia Residential A/S

**UDDANNELSEMÆSSIG**

**BAGGRUND:**  
Cand.merc.fir., Copenhagen Business School.  
Bachelor i erhvervsøkonomi (HA), Aalborg University



**Casper Slumstrup**  
Bestyrelsesmedlem og direktør

**ERHVERV:**  
Selvstændig konsulent

**BESKRIVELSE:**

Casper startede sin karriere som revisor og har gennem de sidste 15 år specialiseret sig i at rådgive investorer om transaktioner på tværs af flere brancher, herunder ejendomme, bankvirksomheder, realkreditfinansiering, IoT-teknologi og havvindenergi. Inden for bankvirksomheder har Casper specialiseret sig i risikostyring og compliance.

**ANDRE NØGLEPOSITIONER:**  
Ingen

**UDDANNELSEMÆSSIG**

**BAGGRUND:**  
Cand.merc.aud., Copenhagen Business School  
Bachelor i erhvervsøkonomi (HA), Copenhagen Business School



**Ole Krabbe**  
Direktør

**ERHVERV:**  
Direktør i Vækstkapital FAIF

**BESKRIVELSE:**

Ole har mere end 15 års erfaring som finansiel rådgiver inden for alternative investeringer med en lang karriere hos førende fondsførvaltere (FAIF) i Danmark.

**ANDRE NØGLEPOSITIONER:**  
Ingen

**UDDANNELSEMÆSSIG**

**BAGGRUND:**  
Merkonom

# Organisation

## Selskabets ledelse

Selskabets ledelse afregnes med årligt kr. 80.000 for bestyrelsesformand, kr. 40.000 for bestyrelsesmedlem og kr. 60.000 for direktør. Honorarerne kan være pålagt moms og indeks med prisudviklingen hvis ikke andet vedtages på generalforsamling.

## Selskabets organisatoriske indretning og outsourcing

For at optimere selskabets drift og have ekspertkompetence søger selskabet at outsource flest mulige aktiviteter hvoraf de væsentligste er beskrevet i de følgende afsnit.

## Bogholderi og Administration

Selskabets bogholderi, betaling og administrationsrelateret ydelse er outsourcet og honoreres efter leverandørens gældende standardtakster og vilkår.

## Juridiske forhold

Selskabet benytter eksterne advokatkontorer til juridiske forhold herunder selskabsretlige opgaver, tvangsrealisation af pantsatte ejendomme m.v. og opgaverne honoreres efter leverandørens gældende standardtakster og vilkår.

## Kreditscreening og udvælgelse af ejendomskreditlån

Indledende kreditscreeningsscreeningsøvelser, udvælgelse af ejendomskreditlån til præsentation for selskabets ledelse og koordinering af gennemførslen af hver enkelt investering er outsourcet og honoreres med 2,5% af den gennemførte investering.

## Eksterne vurderinger og godkendelse af træk på kreditfacilitet

Selskabet samarbejder med lokale eksterne ejendomsmæglere, som anvendes til vurderinger efter behov og honoreres fra sag til sag.

Derudover skal alle nye lån også godkendes af selskabets bank, før der kan trækkes midler på Selskabets kreditfacilitet.

## Inddrivelse og administration af lån

Alle lån opbevares i selskabets bank der tager sig af den løbende administration af lånene og terminsopkrævninger. Hver måned leverer de resultatrapporter til virksomheden, der opsummerer aktiviteten i porteføljen.

## Compliance

Selskabet samarbejder med compliancekonsulenter for udarbejdelse af overordnet risikostyring og compliance herunder PRIIP-KID og myndighedsrapportering og opgaverne honoreres efter leverandørens gældende standardtakster og vilkår.

## Bestyrelsessekretariat og koordinering af back office

Selskabet har indgået aftale med Vækstkapital Services ApS om levering af ydelser i form af selskabets bestyrelsessekretariat og relateret back office opgaver og opgaverne honoreres efter leverandørens gældende standardtakster og vilkår. For 2023 har honoraret udgjort kr. 270.000 med tillæg af dansk moms og opgaverne relaterede sig til opstartsarbejde. For 2024 er der aftalt honorar på kr. 240.000 og honoraret indekseres med prisudviklingen hvis ikke andet aftales.

## Nye investorer og kapitalrejsning

Selskabet har indgået aftale med Vækstkapital FAIF ApS, i henhold til hvilken Vækstkapital FAIF ApS har indvilget i at bestræbe sig på at finde investorer til placeringen af nye A-aktier. Vækstkapital FAIF ApS er den nuværende aktionær af nominelt kr. 10.000.000 A-aktier i Ejendomskreditfonden A/S. Vækstkapital FAIF ApS modtager et honorar svarende til 8-12% plus moms af den kapital, der er rejst gennem placering af nye A-aktier. Honoraret genforhandles årligt.

Selskabet har indgået aftale med en fondsmægler om udstedelse af nye aktier og levering i aktierne i investors bankdepot. Opgaverne honoreres efter leverandørens gældende standardtakster og vilkår.





## Selskabsretlige forhold

Ejendoms kreditfonden A/S ("selskabet") er et dansk aktieselskab, der er stiftet den 1. marts 2023 med CVR-nummer 43888536. Aktiekapitalen i Ejendoms kreditfonden A/S er opdelt i to aktieklasser. A-aktier og B-aktier. Vækstkapital A/S ejer alle B-Aktier og Vækstkapital FAIF ApS ejer nominelt kr. 10.000.000 mio. A-aktier. Bestyrelsen er bemyndiget til at udstede nye A-aktier for op til kr. 490.000.000 og alle nye A-aktier udbydes til professionelle og semiprofessionelle investorer. Det er aftalt, at selskabets økonomiske rettigheder og værdi udover selskabskapitalen fordeles som følgende. Ved udbytte, likvidation eller lignende betales følgende:

- Først et beløb svarende til summen af egenkapitalen i alle de årsrapporter som selskabet har aflagt siden sin stiftelse multipliceret med 3%. Beløbet betales kun til B-aktierne.
- Dernæst betales alt til A-aktierne. Selskabet skal med respekt for et passende kapitalberedskab søge at planlægge efter at eventuelle overskud løbende anvendes til udbetaling af udbytte til B-aktionærer og tilbagekøb af aktier fra A-aktionærer.

Der henvises i øvrigt til selskabets til en hver tid seneste generalforsamlings vedtaget vedtægter.

Der henvises til selskabets hjemmeside for privatlivspolitik og bæredygtighedspolitik.

Selskabet er registreret som selvforvaltende alternativ investeringsfond med FT.nr. 23320.

Selskabets Lei-kode er: 894500DH66VWH38J9092

Udbytte til A-aktierne udbetales ved tilbagekøb af aktier. Herved gives aktionærene mulighed for at geninvestere udbytte ved ikke at tage mod tilbuddet om tilbagekøb.

# Samarbejde med Vækstkapitalkoncernen

## Vækstkapital, Ejendoms kreditfondens samarbejdspartner

Det er i samarbejde med Vækstkapital, at Ejendoms kreditfonden udbyder den første alternative investeringsfond for professionelle investorer.

Vækstkapital er den førende vækstpartner på small og mid cap-markedet i Danmark. De tilbyder deres investorer en særlig indgang til investeringer i disse segmenter. Investeringer, som normalt er forbeholdt pensionskasser og andre institutionelle investorer.

Vækstkapital har rødder, der går tilbage til 1976 og står på et solidt fundament med erfaringer, der strækker sig over 190 udbudte projekter og mere end 30 milliarder kroner faciliteret til virksomheder og investeringsprojekter på tværs af Europa. Erfaringer, som deles med Ejendoms kreditfondens investorer.

Med sin forankring i investeringssektoren bygger Vækstkapital altså videre på årtiers uvurderlig ekspertise og en vellykket historik inden for investeringer – både herhjemme og især rundt omkring i Europa.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsKreditFonden A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende formidling af pantebreve

mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

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.

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås

pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af frem-

førselsberettiget 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

1. Marst - 31. December 2023

	Note	2023
		Kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-687.182</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-687.182</b>
Finansielle indtægter		66.260
Finansielle omkostninger		-68.140
<b>Resultat før skat</b>		<b>-689.062</b>
Skat af årets resultat		145.268
<b>Årets resultat</b>		<b>-543.794</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-543.794
		<b>-543.794</b>

# Balance

Pr. 31. December 2023

	Note	2023
		Kr.
<b>Aktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.406.732
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.406.732</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.406.732</b>
Udskudt skatteaktiv		145.268
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.268</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.825.220</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.970.488</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.377.220</b>

	Note	2023 Kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		10.040.000
Overført resultat		-543.794
<b>Egenkapital</b>		<b>9.496.206</b>
Banker		4.272.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226.831
Anden gæld		381.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.881.014</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.881.014</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.377.220</b>
Eventualforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2023	40.000	0	40.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1.200.000	0	1.200.000
Kontant kapitalforhøjelse	8.800.000	0	8.800.000
Årets resultat	0	-543.794	-543.794
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>10.040.000</b>	<b>-543.794</b>	<b>9.496.206</b>

## Noter

	<u>2023</u>
	Kr.
<b>1 Personale omkostninger</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>
<b>2 Egenkapital</b>	
Virksomhedskapitalen specificerer sig således:	
	Pålydende værdi
10.000.000 A-aktier á kr. 1	10.000.000
40.000 B-aktier á kr. 1	40.000
	<u><u>10.040.000</u></u>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kindco Holding ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der på balancedagen udgør t.kr. 4.273, er der givet pant i selskabets pantebrevsbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 11.314, hvilket indgår i regnskabsposten andre værdipapirer og kapitalandele.



