

# Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Buegade 1 A, 6100 Haderslev

CVR-nr. 83 04 73 13

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024

Dirigent:

.....

Torben Busch-Jensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 2. juli 2024

Direktion:

.....  
Torben Busch Jensen  
dirketør

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 den 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

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

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aabenraa, den 2. juli 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor  
mne28657

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS
Adresse, postnr. by	Buegade 1 A, 6100 Haderslev
CVR-nr.	83 04 73 13
Stiftet	4. november 1977
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Torben Busch Jensen, dirketør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 1.286.183 kr. mod et overskud på 17.803.539 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 94.476.729 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	6.750.133	8.791.682
3	Personaleomkostninger	-3.579.286	-3.456.737
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-218.982	-120.731
	Andre driftsomkostninger	0	-407.606
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.951.865	4.806.608
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	700.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.651.865	4.806.608
	Indtægter af kapitalinteresser	77.489	122.502
4	Finansielle indtægter	193.001	21.048.779
5	Finansielle omkostninger	-5.004.228	-3.185.544
	<b>Resultat før skat</b>	-1.081.873	22.792.345
6	Skat af årets resultat	2.368.056	-4.988.806
	<b>Årets resultat</b>	1.286.183	17.803.539
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	77.489	122.502
	Overført resultat	1.208.694	17.681.037
		1.286.183	17.803.539



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	198.450.000	197.750.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	732.795	951.777
		<u>199.182.795</u>	<u>198.701.777</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	988.717	911.228
		<u>988.717</u>	<u>911.228</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>200.171.512</u>	<u>199.613.005</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Råvarer og hjælpematerialer	263.751	205.773
		<u>263.751</u>	<u>205.773</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender lejeindtægter m.m.	508.545	360.321
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.056.443	31.432
	Andre tilgodehavender	294.022	539.262
		<u>1.859.010</u>	<u>931.015</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>15.461</u>	<u>15.461</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.112.094</u>	<u>11.336.514</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.250.316</u>	<u>12.488.763</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>208.421.828</u></u>	<u><u>212.101.768</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	980.000	980.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	530.432	452.943
	Overført resultat	92.966.297	91.757.603
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>94.476.729</u>	<u>93.190.546</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	16.981.444	19.349.500
	Andre hensatte forpligtelser	165.000	165.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>17.146.444</u>	<u>19.514.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	84.121.533	84.349.107
		<u>84.121.533</u>	<u>84.349.107</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	1.461.702	2.806.466
	Gæld til banker	0	257
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	834.131	105.004
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.658.448	7.960.823
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.424	390.197
	Anden gæld	3.685.417	3.784.868
		<u>12.677.122</u>	<u>15.047.615</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>96.798.655</u>	<u>99.396.722</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>208.421.828</u>	<u>212.101.768</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Reserve for nettopskrivning efter indre værdi metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	980.000	452.943	91.757.603	93.190.546
Overført via resultatdisponering	0	77.489	1.208.694	1.286.183
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>980.000</b>	<b>530.432</b>	<b>92.966.297</b>	<b>94.476.729</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres under gæld til realkreditinstitutter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

##### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

##### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Reserve for sikringstransaktioner*

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Leasingforpligtelser

Selskabet behandler samtlige leasingkontrakter efter undtagelsesbestemmelsen jf. årsregnskabsloven § 33 gældende for B-virksomheder. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabet samlede forpligtelse vedrørende disse leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, herunder fastsættelse af afkastkravene for de enkelte ejendomme.

Ejendommene består af 24 udlejningsejendomme. 16 udlejningsejendomme i Haderslev, 1 udlejningsejendom i Skrydstrup og 7 udlejningsejendomme i Aabenraa.

De 16 udlejningsejendomme, som er beliggende i Haderslev, er anskaffet fra 1982 til 2011. De 4 af ejendommene i Haderslev indeholder erhvervslejemål og de øvrige udlejes til bolig.

Udlejningsejendommen i Skrydstrup er anskaffet i 1993 og udlejes til bolig.

De 7 udlejningsejendomme i Aabenraa er anskaffet fra 1999 til 2015 og de udlejes alle til bolig.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er fastsættelse af afkastkravene. Afkastkrav fastsættes individuelt pr. ejendom i forhold til geografi, beliggenhed, formål, tilstand og genudlejningsmulighederne.

Ved beregningen i Haderslev er i 2023 anvendt et afkast i intervallet 6,3% - 8,0% (2022: 5,4% - 6,6%), i Aabenraa er der i 2023 anvendt et afkast i intervallet 6,3% - 7,8% (2022: 5,1% - 13,8%) og i Skrydstrup er der i 2023 anvendt et afkast på 9,7% (2022: 8,6%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 198.450.000 kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Det gennemsnitlige afkastkrav for alle ejendomme udgør 6,8% (2022: 6,2%). Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 13,7 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 16 mio. kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2023	2022	
<b>3 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	3.272.131	3.112.743	
Pensioner	129.134	134.573	
Andre omkostninger til social sikring	72.306	88.335	
Andre personaleomkostninger	105.715	121.086	
	<u>3.579.286</u>	<u>3.456.737</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>9</u>	
<b>4 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	205.690	
Andre finansielle indtægter	193.001	20.843.089	
	<u>193.001</u>	<u>21.048.779</u>	
<b>5 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	502.075	270.620	
Andre finansielle omkostninger	4.502.153	2.914.924	
	<u>5.004.228</u>	<u>3.185.544</u>	
<b>6 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	2.054.806	
Årets regulering af udskudt skat	-197.478	2.934.000	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.170.578	0	
	<u>-2.368.056</u>	<u>4.988.806</u>	
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	90.519.496	1.571.283	92.090.779
Kostpris 31. december 2023	90.519.496	1.571.283	92.090.779
Opskrivninger 1. januar 2023	107.230.504	0	107.230.504
Årets værdireguleringer	700.000	0	700.000
Opskrivninger 31. december 2023	107.930.504	0	107.930.504
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	619.506	619.506
Afskrivninger	0	218.982	218.982
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	838.488	838.488
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>198.450.000</u>	<u>732.795</u>	<u>199.182.795</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i kapitalinteresser</u>
Kostpris 1. januar 2023	458.285
Kostpris 31. december 2023	458.285
Værdireguleringer 1. januar 2023	452.943
Årets resultat	77.489
Værdireguleringer 31. december 2023	530.432
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>988.717</b>

#### Kapitalinteresser

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Rehborg A/S	Skjern	16,67 %

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	85.583.235	1.461.702	84.121.533	77.942.686
	<u>85.583.235</u>	<u>1.461.702</u>	<u>84.121.533</u>	<u>77.942.686</u>

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Busch Jensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og for kildeskat på renter, royalties, udbytter samt for fællesregistrering af moms.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har indgået leasingaftaler vedrørende driftsmateriel med en samlet månedlig ydelse på kr. 4.810 med udløb frem til 30. november 2025. Restforpligtelsen udgør kr. 138.288 inkl. frikøbsforpligtelser.

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 85.583.236 er der udstedt realkreditpantebreve på kr. 93.239.553, der giver pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 198.450.000.

# 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.”

## Torben Busch Jensen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: cb6e8485-d918-4023-9f7b-484f0a585d81

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-07-03 07:38:32 UTC



## Torben Busch Jensen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: cb6e8485-d918-4023-9f7b-484f0a585d81

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-07-03 07:38:32 UTC



## Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-03 07:58:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8TKZ2-S1BP8-NSIEP-QJZE4-V4QX8-WJ46M

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**