



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Nimich ApS

Smørmosevej 16  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 87 86 82 14

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. december 2023

---

Nicholas Haaning  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	12
Balance pr. 30. april 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Nimich 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. 30. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 4. december 2023

### Direktion

Nicholas Haaning  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Nimich ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nimich ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision 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 revisionen 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.

København, den 4. december 2023

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nimich ApS  
Smørmosevej 16  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 87 86 82 14

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Nicholas Haaning, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje investeringsejendomme, som er spredt geografisk i Danmark. Investeringsejendommene omfatter primært boligejendomme og sekundært tre erhvervslejemål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme indregnet med 192,3 mio. kr. Ejendommene er optaget til et vægtet afkastkrav 5,11%, som følge af hovedparten af lejemålene er kortidsudlejet. Afkastkravet dækker over et spænd på 4,00% til 8,75% afhængigt af beliggenheden. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de udførte skøn er forsvarlige i forhold til markedsforholdene.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nimich ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### 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 lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice mv.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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 videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgpris på investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

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

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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

Nimich ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

### 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.

**Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.793.232</b>	<b>7.721.490</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-774.442</u>	<u>-822.169</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.018.790</b>	<b>6.899.321</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-18.542</u>	<u>-3.090</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.000.248</b>	<b>6.896.231</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>32.198</u>	<u>17.693.123</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.032.446</b>	<b>24.589.354</b>
Finansielle indtægter	5	4.986.991	2.172.063
Finansielle omkostninger	6	<u>-5.378.838</u>	<u>-4.038.230</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.640.599</b>	<b>22.723.187</b>
Skat af årets resultat	7	<u>-1.240.011</u>	<u>-4.940.131</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.400.588</u></b>	<b><u>17.783.056</u></b>
Foreslået udbytte		4.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>400.588</u>	<u>15.783.056</u>
		<b><u>4.400.588</u></b>	<b><u>17.783.056</u></b>

**Balance pr. 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>30.4.2023</u> kr.	<u>30.4.2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	192.300.000	187.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>71.080</u>	<u>89.622</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>192.371.080</u></b>	<b><u>187.089.622</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	<u>90.998.403</u>	<u>81.635.331</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>90.998.403</u></b>	<b><u>81.635.331</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>283.369.483</u></b>	<b><u>268.724.953</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.850	86.631
Andre tilgodehavender		199	0
Selskabsskat		60.000	282.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>324.618</u>	<u>331.196</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>476.667</u></b>	<b><u>699.827</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.737.510</u></b>	<b><u>181.785</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.214.177</u></b>	<b><u>881.612</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>286.583.660</u></b>	<b><u>269.606.565</u></b>

**Balance pr. 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>30.4.2023</u> kr.	<u>30.4.2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		72.938.580	72.537.992
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>77.063.580</u></b>	<b><u>74.662.992</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		18.721.553	18.318.357
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>18.721.553</u></b>	<b><u>18.318.357</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.985.651	96.062.974
Andre kreditinstitutter		507.500	580.000
Forudbetalt leje		398.673	351.573
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.208.771	5.275.512
Skyldigt sambeskatningsbidrag		836.815	1.072.714
Anden gæld		527.357	517.980
Selskabsdeltagere og ledelse		74.161.578	66.022.136
Deposita		3.083.210	2.875.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>186.709.555</u></b>	<b><u>172.758.564</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.669.928	2.742.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		106.186	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		559.154	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.072.714	795.105
Anden gæld		680.990	329.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.088.972</u></b>	<b><u>3.866.652</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>190.798.527</u></b>	<b><u>176.625.216</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>286.583.660</u></b>	<b><u>269.606.565</u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	125.000	72.537.992	2.000.000	74.662.992
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	400.588	4.000.000	4.400.588
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>72.938.580</b>	<b>4.000.000</b>	<b>77.063.580</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	56.754.936	6.000.000	62.879.936
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	15.783.056	2.000.000	17.783.056
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>72.537.992</b>	<b>2.000.000</b>	<b>74.662.992</b>

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	634.864	800.507
Pensioner	93.333	0
Andre omkostninger til social sikring	39.856	21.662
Andre personaleomkostninger	6.389	0
	<u><b>774.442</b></u>	<u><b>822.169</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>18.542</u>	<u>3.090</u>
	<u><b>18.542</b></u>	<u><b>3.090</b></u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>187.000.000</u>	<u>169.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>32.198</u>	<u>17.693.123</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>192.300.000</u>	<u>187.000.000</u>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>32.198</u>	<u>17.693.123</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>32.198</b></u>	<u><b>17.693.123</b></u>
	<u><b>32.198</b></u>	<u><b>17.693.123</b></u>

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.632.350	2.172.063
Andre finansielle indtægter	<u>2.354.641</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.986.991</u></b>	<b><u>2.172.063</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	271.688	129.828
Andre finansielle omkostninger	<u>5.107.150</u>	<u>3.908.402</u>
	<b><u>5.378.838</u></b>	<b><u>4.038.230</u></b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	836.815	1.010.419
Årets udskudte skat	<u>403.196</u>	<u>3.929.712</u>
	<b><u>1.240.011</u></b>	<b><u>4.940.131</u></b>

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	101.034.187
Tilgang i årets løb	<u>5.267.802</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>106.301.989</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	85.965.813
Årets værdireguleringer	<u>32.198</u>
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>85.998.011</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u><u>192.300.000</u></u></b>

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

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter som hovedsageligt er korttidsudlejning. Ejendommene er optaget til et vægtet afkastkrav 5,11%, som følge af hovedparten af lejemålene er korttidsudlejet. Afkastkravet dækker over et spænd på 4,00% til 8,75% afhængigt af beliggenheden.

Ejendommenes samlede areal udgør 7.879 m<sup>2</sup> og består af 108 enheder som primært er ejerlejligheder der i overvejende grad er udlejet til boligformål. Den årlige leje udgør t.kr. 14.009. Lejlighederne er primært beliggende i København og omegn.

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er primært anvendt en leje mellem 1.200-2.500 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostninger udgør 317 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 17,73% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatterne udgør 63 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 3,54% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 132 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 7,39% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 43 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,40% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt i intervallet 4,00% - 8,75%. Det kan opgøres til vægtet afkastkrav på 5,11%.

## Noter

### 8 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	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,61	5,11	5,61
Dagsværdi	212.800.000	192.300.000	175.450.000
Ændring i dagsværdi	20.500.000	0	-16.850.000

## Noter

### 9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2022	<u>92.712</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>92.712</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	3.090
Årets afskrivninger	<u>18.542</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>21.632</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u><u>71.080</u></u></b>

### 10 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. maj 2022	81.635.331
Tilgang i årets løb	12.899.365
Afgang i årets løb	<u>-3.536.293</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>90.998.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u><u>90.998.403</u></u></b>

## Noter

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	97.982.974	102.033.079	1.047.428	96.567.838
Andre kreditinstitutter	652.500	580.000	72.500	217.500
Forudbetalt leje	351.573	398.673	0	395.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.275.512	6.208.771	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	66.022.136	74.161.578	0	60.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.072.714	836.815	0	0
Anden gæld	1.267.980	1.077.357	550.000	100.000
Deposita	2.875.675	3.083.210	0	3.080.000
	<b>175.501.064</b>	<b>188.379.483</b>	<b>1.669.928</b>	<b>160.360.338</b>

### 12 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme indregnet med 192,3 mio. kr. Ejendommene er optaget til et vægtet afkastkrav 5,11%, som følge af hovedparten af lejemålene er korttidsudlejet. Afkastkravet dækker over et spænd på 4,00% til 8,75% afhængigt af beliggenheden. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de udførte skøn er forsvarlige i forhold til markedsforholdene.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har afgivet en kombineret støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor Haaning Collection ApS frem til 1. maj 2024. Selskabet stiller driftslikviditet til rådighed samt træder tilbage for hele mellemværendet med Haaning Collection ApS. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder andrager til t.kr. 90.998 pr. 30. april 2023.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 102.033, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 192.300.