



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Nimich ApS

Smørmosevej 16
2880 Bagsværd

CVR-nr. 87 86 82 14

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. oktober 2024

Nicholas Haaning
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	13
Balance pr. 30. april 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 22. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 regnskabsbrugere 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 22. oktober 2024

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nimich ApS
Smørmosevej 16
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 87 86 82 14

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

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 196,1 mio. kr. Ejendommene er optaget til et vægtet afkastkrav 5,10%, 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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Rettelse af fejl primo

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl sidste år ikke var indregnet nye fælleslån i ejerforeninger for t.kr. 1.375, som ligeledes skulle have været tilgangsført på investeringsejendommene, hvilket medfører en ændringen af dagsværdireguleringen sidste år, i det selskabets ejendomesportefølje er uændret ved den samlede værdiansættelse.

Endvidere har selskabets ledelse konstateret, at der ved en fejl ikke løbende er indarbejdet et korrekt ejertidsnedslag, som følge af kompliceret ændring af antal, afholdte forbedringer mv. for de enkelte ejendomme, hvilket medfører en ændring af udskudt skat tidligere år.

Sammenligningstal er tilpasset rettelsen af fejl primo.

Den akkumulerede virkning af rettelse af fejl primo udgør pr. 1. maj 2023:

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 1.375.
- Årets skat af rettelsen af fejl primo udgør t.kr. 479.
- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 896.
- Balancesummen forøges med t.kr. 1.375.
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 635.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationsselskab 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 33.100 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 salgspris på investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2023 - 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> kr.	<u>2022/2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		7.661.046	6.793.232
Personaleomkostninger	1	<u>-998.840</u>	<u>-774.442</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		6.662.206	6.018.790
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-18.542</u>	<u>-18.542</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		6.643.664	6.000.248
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>1.682.309</u>	<u>-1.342.802</u>
Resultat før finansielle poster		8.325.973	4.657.446
Finansielle indtægter	5	2.793.181	4.986.991
Finansielle omkostninger	6	<u>-6.999.576</u>	<u>-5.378.838</u>
Resultat før skat		4.119.578	4.265.599
Skat af årets resultat	7	<u>-725.576</u>	<u>-761.511</u>
Årets resultat		<u>3.394.002</u>	<u>3.504.088</u>
Foreslået udbytte		0	4.000.000
Overført resultat		<u>3.394.002</u>	<u>-495.912</u>
		<u>3.394.002</u>	<u>3.504.088</u>

Balance pr. 30. april 2024

	Note	30.04.2024 kr.	30.04.2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	196.100.000	192.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	52.538	71.080
Materielle anlægsaktiver		196.152.538	192.371.080
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	93.766.846	90.998.403
Finansielle anlægsaktiver		93.766.846	90.998.403
Anlægsaktiver i alt		289.919.384	283.369.483
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	91.850
Andre tilgodehavender		0	199
Selskabsskat		34.000	60.000
Periodeafgrænsningsposter		397.384	324.618
Tilgodehavender		431.384	476.667
Likvide beholdninger		256.348	2.737.510
Omsætningsaktiver i alt		687.732	3.214.177
Aktiver i alt		290.607.116	286.583.660

Balance pr. 30. april 2024

	Note	30.04.2024 kr.	30.04.2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		75.697.881	72.303.880
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital		75.822.881	76.428.880
Hensættelse til udskudt skat		18.226.528	17.981.253
Hensatte forpligtelser i alt		18.226.528	17.981.253
Gæld til realkreditinstitutter		100.101.498	100.985.651
Andre kreditinstitutter		435.000	507.500
Forudbetalt leje		328.173	398.673
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.475.013	6.208.771
Skyldigt sambeskatningsbidrag		480.301	836.815
Anden gæld		1.894.108	1.902.357
Selskabsdeltagere og ledelse		78.383.179	74.161.578
Deposita		3.058.273	3.083.210
Langfristede gældsforpligtelser	11	193.155.545	188.084.555
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.372.971	1.669.928
Modtagne forudbetalinger fra kunder		111.232	106.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158.115	559.154
Skyldigt sambeskatningsbidrag		836.815	1.072.714
Anden gæld		923.029	680.990
Kortfristede gældsforpligtelser		3.402.162	4.088.972
Gældsforpligtelser i alt		196.557.707	192.173.527
Passiver i alt		290.607.116	286.583.660
Usikkerhed ved indregning og måling	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Oplysning om dagsværdi	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	72.303.879	4.000.000	76.428.879
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	3.394.002	0	3.394.002
Egenkapital 30. april 2024	125.000	75.697.881	0	75.822.881

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	125.000	73.434.492	2.000.000	75.559.492
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-634.700	0	-634.700
Korrigeret egenkapital 1. maj 2022	125.000	72.799.792	2.000.000	74.924.792
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-495.912	4.000.000	3.504.088
Egenkapital 30. april 2023	125.000	72.303.880	4.000.000	76.428.880

Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	858.032	634.864
Pensioner	114.090	93.333
Andre omkostninger til social sikring	26.718	39.856
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>6.389</u>
	<u>998.840</u>	<u>774.442</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>18.542</u>	<u>18.542</u>
	<u>18.542</u>	<u>18.542</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>192.300.000</u>	<u>187.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.682.309</u>	<u>-1.342.802</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>196.100.000</u>	<u>192.300.000</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.682.309</u>	<u>-1.342.802</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.682.309</u>	<u>-1.342.802</u>
	<u>1.682.309</u>	<u>-1.342.802</u>

Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.793.181	2.632.350
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.354.641</u>
	<u>2.793.181</u>	<u>4.986.991</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	341.778	271.688
Andre finansielle omkostninger	<u>6.657.798</u>	<u>5.107.150</u>
	<u>6.999.576</u>	<u>5.378.838</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	480.301	836.815
Årets udskudte skat	<u>245.275</u>	<u>-75.304</u>
	<u>725.576</u>	<u>761.511</u>

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2023	107.676.989
Tilgang i årets løb	<u>2.117.692</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>109.794.681</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	84.623.010
Årets værdireguleringer	<u>1.682.309</u>
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>86.305.319</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u><u>196.100.000</u></u>

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 5,10%, 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 m² og består af 108 enheder som primært er ejerlejligheder der i overvejende grad er udlejet til boligformål. Den årlige leje udgør t.kr. 14.177. 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. m².

Driftsomkostninger udgør 313 kr. pr. m², svarende til 17,30% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatterne udgør 63 kr. pr. m², svarende til 3,49% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 135 kr. pr. m², svarende til 7,44% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 43 kr. pr. m², svarende til 2,37% af lejeindtægterne.

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt i intervallet 4,00% - 8,75%. Det kan opgøres til vægtet afkastkrav på 5,10%.

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	4,60	5,10	5,60
Dagsværdi	217.180.000	196.100.000	178.980.000
Ændring i dagsværdi	21.080.000	0	-17.120.000

Noter

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2023	<u>92.712</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>92.712</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	21.632
Årets afskrivninger	<u>18.542</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	<u>40.174</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u><u>52.538</u></u>

10 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. maj 2023	90.998.403
Tilgang i årets løb	5.745.241
Afgang i årets løb	<u>-2.976.798</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>93.766.846</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u><u>93.766.846</u></u>

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2023	Gæld 30. april 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	102.033.079	101.101.969	1.000.471	96.576.356
Andre kreditinstitutter	580.000	507.500	72.500	145.000
Forudbetalt leje	398.673	328.173	0	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.208.771	8.475.013	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	74.161.578	78.383.179	0	60.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	836.815	480.301	0	0
Anden gæld	2.452.357	2.194.108	300.000	500.000
Deposita	3.083.210	3.058.273	0	3.050.000
	189.754.483	194.528.516	1.372.971	160.571.356

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme indregnet med 196,1 mio. kr. Ejendommene er optaget til et vægtet afkastkrav 5,10%, 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 selskabsskat 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 2025. Selskabet stiller driftslikviditet til rådighed samt træder tilbage for hele mellemværendet med Haaning Collection ApS. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder andrager til t.kr. 93.767 pr. 30. april 2024.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 101.102, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 196.100.