

*KHF EJENDOMME ApS
Voerbjergvej 27
9400 Nørresundby*

CVR-nummer: 25 44 69 92

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

(24. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. december 2024

Karl Henrik Frederiksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KHF EJENDOMME ApS Voerbjergvej 27 9400 Nørresundby CVR-nr.: 25 44 69 92 Stiftet: 20. maj 2000 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Karl Henrik Frederiksen
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Enghavevej 20 7100 Vejle Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	KHF Holding ApS, Kystvejen 62, 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for KHF EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, 13. december 2024

Direktion

Karl Henrik Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KHF EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHF EJENDOMME ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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".

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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

Viborg, 13. december 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KHF EJENDOMME ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0-80 %

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

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT	4.321.589	4.098.760
1 Personaleomkostninger.....	-682.804	-421.299
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.612	-25.612
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-48.062	-1.162.179
Andre driftsomkostninger.....	-169.569	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.400.542	2.489.670
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.644.700	4.937.125
DRIFTSRESULTAT	5.045.242	7.426.795
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	257.583	0
Andre finansielle indtægter	721.634	583.638
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	214.511	36.035
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-73.755	-72.218
Andre finansielle omkostninger.....	-2.128.582	-1.484.829
RESULTAT FØR SKAT	4.036.633	6.489.421
Skat af årets resultat.....	-936.562	-1.527.782
ÅRETS RESULTAT	3.100.071	4.961.639
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode...	257.583	0
Overført resultat.....	2.842.488	4.961.639
DISPONERET I ALT	3.100.071	4.961.639

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Investeringsejendomme	82.885.999	82.960.937
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.122	69.734
Materielle anlægsaktiver	82.985.121	83.030.671
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.052.113	0
4 Kapitalandele i kapitalinteresser	328.239	20.000
5 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	5.585.466	0
6 Andre tilgodehavender	204.293	0
Finansielle anlægsaktiver	7.170.111	20.000
ANLÆGSAKTIVER	90.155.232	83.050.671
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 2.613.159	 1.736.254
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.695.074	11.880.669
Andre tilgodehavender	4.824.875	1.350.602
Tilgodehavender	9.133.108	14.967.525
OMSÆTNINGSAKTIVER	9.133.108	14.967.525
 AKTIVER	 99.288.340	 98.018.196

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	288.239	0
Overført resultat.....	50.116.723	46.796.128
EGENKAPITAL.....	50.654.962	47.046.128
 Hensættelse til udskudt skat	 9.322.130	 8.783.675
HENSATTE FORPLIGTELSE	9.322.130	8.783.675
 Prioritetsgæld.....	 22.417.532	 24.372.390
Kreditinstitutter.....	3.587.500	6.228.163
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	107.800	68.600
Selskabsskat.....	398.107	408.640
7 Langfristede gældsforpligtelser	26.510.939	31.077.793
 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	 1.974.276	 1.901.950
Kreditinstitutter.....	3.875.846	3.594.745
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	1.657.045	2.329.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	60.000	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	999.297	1.093.974
Gæld til kapitalinteresser	2.642.750	0
Selskabsskat.....	408.640	823.589
Anden gæld.....	682.455	806.561
Periodeafgrænsningsposter	500.000	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser	12.800.309	11.110.600
GÆLDSFORPLIGTELSE	39.311.248	42.188.393
 PASSIVER	 99.288.340	 98.018.196
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	645.185	417.072
Pensioner	29.847	0
Andre omkostninger til social sikring	7.772	4.227
Personaleomkostninger i alt	682.804	421.299
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	62.352.946	823.041
Tilgang i årets løb	285.600	50.000
Afgang i årets løb	-2.005.238	0
Kostpris 30. juni 2024	60.633.308	873.041
Opskrivninger, primo.....	20.607.991	0
Årets opskrivninger	1.644.700	0
Opskrivninger 30. juni 2024	22.252.691	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-753.307
Årets af-/nedskrivninger	0	-20.612
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	0	-773.919
Materielle anlægsaktiver i alt	82.885.999	99.122

NOTER

2024

2023

2 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Dagsværdi 30. juni 2024, erhvervslejemål 70.058.000 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål 2.293.200 kr.

Dagsværdi 30. juni 2024, boliglejemål 12.828.000 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål -648.500 kr.

Investeringsejendomme består af 11 udlejningsejendomme i Aalborg og omegn samt Tilst, Fredericia, Brønderslev, Svendborg, Lemvig, Aabybro, Gistrup og Hanstholm. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets industriejendomme i Tilst udgør 6%

Afkastkravet for selskabets industriejendom i Nørresundby udgør 6%

Afkastkravet for selskabets industriejendom i Fredericia udgør 6,25%

Afkastkravet for selskabets industriejendom i Brønderslev udgør 7,25%

Afkastkravet for selskabets industriejendom i Hanstholm udgør 7,25%

Afkastkravet for selskabets industriejendom i Svendborg udgør 6%

Afkastkravet for selskabets boligejendom i Lemvig udgør 6%

Afkastkravet for selskabets boligejendom i Aalborg udgør 6%

Afkastkravet for selskabets boligejendom i Aabybro udgør 5,50%

Afkastkravet for selskabets boligejendom i Hanstholm udgør 6

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,23%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme, er i nedenstående tabel vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25%:

	<u>Anvendt</u>	<u>+0,25%</u>	<u>-0,25%</u>
Værdi ejendomme	82.886.000	79.587.341	86.477.834
Egenkapital	50.599.927	47.663.102	54.553.595
Resultat før skat	3.045.036	-253.623	6.636.870

NOTER

	2024	2023	
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Tilgang i årets løb	1.052.113	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt.	1.052.113	0	
4 Kapitalandele i kapitalinteresser			
Kostpris, primo	20.000	0	
Tilgang i årets løb	20.000	20.000	
Kostpris 30. juni 2024	40.000	20.000	
Årets resultatandele	257.583	0	
Kapitalregulering i perioden	30.656	0	
Op- og nedskrivninger 30. juni 2024	288.239	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	328.239	20.000	
Kapitalandele i kapitalinteresser kan specificeres således:			
Navn, Hjemsted	Ejer- andel	Egenkapital	Resultat
WIKa ApS, Voerbjergvej 27, 9400 Nørresundby	50 %	447.552	346.240
KAWI ApS, Voerbjergvej 27, 9400 Nørresundby	50 %	168.926	208.926
5 Tilgodehavender hos kapitalinteresser			
Tilgang i årets løb	5.585.466	0	
Tilgodehavender hos kapitalinteresser i alt	5.585.466	0	
6 Andre tilgodehavender			
Tilgang i årets løb	204.293	0	
Andre tilgodehavender i alt	204.293	0	

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	26.274.339	24.391.808	1.974.276	14.860.325
Kreditinstitutter.....	6.228.163	3.587.500	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.600	107.800	0	0
Selskabsskat.....	408.640	398.107	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>32.979.742</u>	<u>28.485.215</u>	<u>1.974.276</u>	<u>14.860.325</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

Selskabet har indgået renteswap med fast rente til sikring af variable prioritetslån.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 24.353 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 82.886.

Til sikkerhed for KHF Holding ApS mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpant for kr. 6.000.000 med pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for Drinx ApS mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpant for kr. 3.000.000 med pant i fast ejendom.

Selskabet har afgivet krediterklæring for følgende selskaber:

Maigård Ejendomme ApS

WIK A ApS

KAKU Ejendomme ApS

YOGO Holding ApS

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.”

Karl Henrik Frederiksen

Direktør

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-12-17 08:54:46 UTC



Lars Olsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-12-17 11:32:35 UTC



Karl Henrik Frederiksen

Dirigent

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-12-17 15:19:46 UTC



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>**