Revisionsfirmaet
LARS OLSEN A/S

*KHF EJENDOMME ApS*
*Voerbjergvej 27*
*9400 Nørresundby*

*CVR-nummer: 25 44 69 92*

# *ÅRSRAPPORT*
*1. juli 2022 - 30. juni 2023*

(23. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. december 2023

_____
Dirigent

**Registreret Revisionsaktieselskab**
**Lars Olsen A/S**
CVR 37 13 51 19

Lundvej 20
8800 Viborg
Tel 86 60 35 50

kontakt@lars-olsen.dk
www.lars-olsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE


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


Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

SELSKABSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | KHF EJENDOMME ApS<br>Voerbjergvej 27<br>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<br>Enghavevej 20<br>7100 Vejle | |
| | Sparekassen Danmark<br>Tankedraget 5<br>9000 Aalborg | |
| **Revisor** | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg | |
| **Ejerforhold** | KHF Holding ApS, Kystvejen 62, 9400 Nørresundby | |

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 21. december 2023

**Direktion**

Karl Henrik Frederiksen

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

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 2022 - 30. juni 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 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 revisorers 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 revisorers 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.

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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, den 21. december 2023

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

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og drift af ejendomme samt dermed beslægtede virksomheder.

**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.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## GENERELT

Årsregnskabet for KHF EJENDOMME ApS for 2022/23 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.



Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

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

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.



Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

**Materielle anlægsaktiver** måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af afskrivninger.

Der foretages afskrivninger efter saldo metoden.

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0-20 % |



Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

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.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og 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.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**
**Udbytte**
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

| | | 2022/23 | 2021/22 |
|---|---|---|---|
| | Lejeindtægter af investeringsejendomme | 5.321.604 | 4.711.081 |
| | Andre driftsindtægter | 0 | 223.047 |
| | Investeringsejendommenes driftsomkostninger | -947.897 | -721.714 |
| | Andre eksterne omkostninger | -274.947 | -256.767 |
| | **BRUTTORESULTAT** | **4.098.760** | **3.955.647** |
| 1 | Personaleomkostninger | -421.299 | -52.576 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -25.612 | -10.612 |
| | Nedskrivninger omsætningsaktiver | -1.162.179 | 0 |
| | Andre driftsomkostninger | 0 | -3.906 |
| | **Resultat af drift før dagsværdireguleringer** | **2.489.670** | **3.888.553** |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 4.937.125 | 359.000 |
| | **DRIFTSRESULTAT** | **7.426.795** | **4.247.553** |
| | Andre finansielle indtægter | 583.638 | 1.634.304 |
| | Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 36.035 | 10.388 |
| | Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -72.218 | -289.897 |
| | Andre finansielle omkostninger | -1.484.829 | -1.396.322 |
| | **RESULTAT FØR SKAT** | **6.489.421** | **4.206.026** |
| | Skat af årets resultat | -1.527.782 | -1.185.861 |
| | **ÅRETS RESULTAT** | **4.961.639** | **3.020.165** |
| | **FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING** | | |
| | Overført resultat | 4.961.639 | 3.020.165 |
| | **DISPONERET I ALT** | **4.961.639** | **3.020.165** |

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| 2 | Investeringsejendomme | 82.960.937 | 77.923.813 |
| 2 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 69.734 | 95.346 |
| | **Materielle anlægsaktiver** | **83.030.671** | **78.019.159** |
| | Kapitalandele i kapitalinteresser | 20.000 | 0 |
| | **Finansielle anlægsaktiver** | **20.000** | **0** |
| | **ANLÆGSAKTIVER** | **83.050.671** | **78.019.159** |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.736.254 | 445.388 |
| | Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 11.880.669 | 10.357.031 |
| | Andre tilgodehavender | 1.350.602 | 2.590.575 |
| | **Tilgodehavender** | **14.967.525** | **13.392.994** |
| | **Likvide beholdninger** | **0** | **141** |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER** | **14.967.525** | **13.393.135** |
| | **AKTIVER** | **98.018.196** | **91.412.294** |

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | Virksomhedskapital | 250.000 | 250.000 |
| | Overført resultat | 46.796.128 | 41.379.444 |
| | **EGENKAPITAL** | **47.046.128** | **41.629.444** |
| | Hensættelse til udskudt skat | 8.783.675 | 7.664.533 |
| | **HENSATTE FORPLIGTELSER** | **8.783.675** | **7.664.533** |
| | Prioritetsgæld | 24.372.390 | 26.557.136 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 68.600 | 58.800 |
| | Selskabsskat | 408.640 | 823.589 |
| **3** | **Langfristede gældsforpligtelser** | **24.849.630** | **27.439.525** |
| | Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 1.901.950 | 2.190.433 |
| | Kreditinstitutter | 3.594.745 | 3.431.056 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 60.000 | 50.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.093.974 | 272.045 |
| | Selskabsskat | 823.589 | 508.437 |
| | Anden gæld | 9.364.505 | 8.226.821 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 500.000 | 0 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | **17.338.763** | **14.678.792** |
| | **GÆLDSFORPLIGTELSER** | **42.188.393** | **42.118.317** |
| | **PASSIVER** | **98.018.196** | **91.412.294** |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

NOTER

| | | 2022/23 | 2021/22 |
|---|---|---|---|
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Antal personer beskæftiget | 1 | 1 |
| | Lønninger | 417.072 | 52.008 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 4.227 | 568 |
| | **Personaleomkostninger i alt** | **421.299** | **52.576** |

Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **2** | **Materielle anlægsaktiver** | | |
| | Kostpris, primo | 62.252.946 | 823.041 |
| | Tilgang i årets løb | 100.000 | 0 |
| | Kostpris 30. juni 2023 | 62.352.946 | 823.041 |
| | Opskrivninger, primo | 15.670.866 | 0 |
| | Årets opskrivninger | 4.937.125 | 0 |
| | Opskrivninger 30. juni 2023 | 20.607.991 | 0 |
| | Af-/nedskrivninger, primo | 0 | -727.695 |
| | Årets af-/nedskrivninger | 0 | -25.612 |
| | Af-/nedskrivninger 30. juni 2023 | 0 | -753.307 |
| | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **82.960.937** | **69.734** |

Dagsværdi 30. juni 2023, erhvervslejemål 67.764.800 kr.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål 5.573.800 kr.

Dagsværdi 30. juni 2023, boliglejemål 15.196.138 kr.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål -636.675 kr.

Investeringsejendomme består af 11 udlejningsejendomme i Aalborg og omegn, 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%
Afkastkravet for selskabets industriejendom i Brønderselv udgør 7,25%
Afkastkravet for selskabets industriejendom i Hanstholm udgør 6%
Afkastkravet for selskabets industriejendom i Svendborg udgør 8,50%

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 Gistrup udgør 5,50%
Afkastkravet for selskabets boligejendom i Hanstholm udgør 6%



Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,16%

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%:

| | Anvendt | +0,25% | -0,25% |
|---|---|---|---|
| Værdi ejendomme | 82.960.938 | 80.559.738 | 86.309.738 |
| Egenkapital | 46.796.128 | 45.382.894 | 51.132.894 |
| Resultat før skat | 6.489.421 | 4.088.221 | 9.838.221 |

| | | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **Langfristede gældsforpligtelser** | | | | |
| | Prioritetsgæld ..... | 28.747.569 | 26.274.340 | 1.901.950 | 16.009.240 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 58.800 | 68.600 | 0 | 0 |
| | Selskabsskat ..... | 823.589 | 408.640 | 0 | 0 |
| | | **29.629.958** | **26.751.580** | **1.901.950** | **16.009.240** |

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

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

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på tkr. 26.302 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr.82.691 .



Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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*
*2023-12-21 09:42:11 UTC*

**Lars Olsen**
**Registreret revisor**
*Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168*
*IP: 62.198.xxx.xxx*
*2023-12-21 12:09:29 UTC*

**Karl Henrik Frederiksen**
**Dirigent**
*Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831*
*IP: 193.104.xxx.xxx*
*2023-12-21 12:28:52 UTC*

*Penneo dokumentnøgle: I1X1K-IWCFS-IEKW7-SOXLU-WZJUY-SGSEF*

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 tidsstemplet 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**