Forenede Erhvervs Ejendomme A/S

CVR-nr. 30 35 91 00

Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København

HallerupNet ApS
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 40 34 51 16

Årsrapport for 2024

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 07/05 2025

Niels Voigt Guldbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Forenede Erhvervs Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2025

Direktion

Niels Voigt Guldbjerg
direktør

Bestyrelse

Jan Hallerup formand	Morten Vinther Jensen	Jesper Fjeldsøg Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Forenede Erhvervs Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Forenede Erhvervs Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 opretholder 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Taastrup, den 7. maj 2025

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Schnack-Petersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48507

Selskabsoplysninger

Selskabet	Forenede Erhvervs Ejendomme A/S Overgaden Oven Vandet 48 E 1415 København	
	CVR-nr.:	30 35 91 00
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Stiftet:	17. oktober 2007
	Hjemsted:	København
Bestyrelse	Jan Hallerup, formand Morten Vinther Jensen Jesper Fjeldsøg Jensen	
Direktion	Niels Voigt Guldbjerg, direktør	
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingosvej 3 2630 Taastrup	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 4.989.615, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 61.315.081.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forenede Erhvervs Ejendomme A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger udgør omkostninger til drit af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Forenede Erhvervs Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Nettoomsætning		**1.770.849**	**2.066.204**
Andre driftsindtægter		86.723	0
Direkte omkostninger		-298.420	-209.996
Andre eksterne omkostninger		-181.212	-185.717
Bruttoresultat		**1.377.940**	**1.670.491**
Personaleomkostninger	1	-518.875	-467.769
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**859.065**	**1.202.722**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		165.000	170.000
Resultat før finansielle poster		**1.024.065**	**1.372.722**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.456.040	5.026.451
Finansielle indtægter	2	29.707	82.709
Finansielle omkostninger	3	-352.786	-423.503
Resultat før skat		**5.157.026**	**6.058.379**
Skat af årets resultat	4	-167.411	-220.312
Årets resultat		**4.989.615**	**5.838.067**
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.366.079	5.026.451
Overført resultat		-1.376.464	811.616
		4.989.615	**5.838.067**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		19.350.000	19.185.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	**19.350.000**	**19.185.000**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	52.756.701	48.300.661
Finansielle anlægsaktiver		**52.756.701**	**48.300.661**
Anlægsaktiver i alt		**72.106.701**	**67.485.661**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		142.614	204.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.832.128
Andre tilgodehavender		92.418	451.587
Selskabsskat		471.577	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		181.090	0
Periodeafgrænsningsposter		7.112	2.968
Tilgodehavender		**894.811**	**2.491.475**
Likvide beholdninger		**0**	**402.976**
Omsætningsaktiver i alt		**894.811**	**2.894.451**
Aktiver i alt		**73.001.512**	**70.380.112**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		9.470.000	9.470.000
Reserve for opskrivninger		49.166.904	42.800.824
Overført resultat		2.678.177	4.054.640
Egenkapital	7	**61.315.081**	**56.325.464**
Hensættelse til udskudt skat	8	3.183.281	3.011.871
Hensatte forpligtelser i alt		**3.183.281**	**3.011.871**
Gæld til realkreditinstitutter		5.692.630	6.255.992
Huslejedeposita		252.652	254.413
Langfristede gældsforpligtelser	9	**5.945.282**	**6.510.405**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	570.000	570.000
Banker		18.251	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.478	14.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		852.354	1.327.632
Gæld til associerede virksomheder		706.000	2.306.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		77.252	0
Anden gæld		311.533	314.087
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.557.868**	**4.532.372**
Gældsforpligtelser i alt		**8.503.150**	**11.042.777**
Passiver i alt		**73.001.512**	**70.380.112**

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	513.799	463.230
	Andre omkostninger til social sikring	5.076	4.539
		518.875	**467.769**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27.226	81.924
	Andre finansielle indtægter	2.481	785
		29.707	**82.709**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	104.046	175.178
	Andre finansielle omkostninger	248.740	248.325
		352.786	**423.503**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	112.596	322.784
	Årets udskudte skat	171.410	146.856
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-12.787	-6.712
	Sambeskatningsbidrag	-103.808	-242.616
		167.411	**220.312**

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	14.349.627
Kostpris 31. december 2024	14.349.627
Værdireguleringer 1. januar 2024	4.835.373
Årets værdireguleringer	165.000
Værdireguleringer 31. december 2024	5.000.373
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**19.350.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den opskrevne dagsværdi beregnes som kapitaliseret indregningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets ejendomme til en forrentningsprocent svarende til 6,5 %.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 2 % af nuværende lejeindtægt.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

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

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	20.962.500	19.350.000	17.967.800
Ændring i dagsværdi	1.612.500	0	-1.382.200

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2024	3.589.797	5.499.838
Korrektion tidligere år	0	-1.910.041
Kostpris 31. december 2024	3.589.797	3.589.797
Værdireguleringer 1. januar 2024	44.710.864	37.774.372
Korrektion tidligere år	0	1.910.041
Årets resultat	4.456.040	5.026.451
Værdireguleringer 31. december 2024	49.166.904	44.710.864
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**52.756.701**	**48.300.661**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Voerbjergvej 40 ApS	Jammerbugt	100%	16.898.504	2.750.605
Kornmarksvej 6 ApS	København	100%	21.041.109	19.278
Svendborgvej 5 ApS	Jammerbugt	100%	14.817.088	1.686.157
			52.756.701	4.456.040

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	9.470.000	42.800.824	4.054.641	56.325.465
Årets opskrivning	0	6.366.079	0	6.366.079
Afrunding	0	1	0	1
Årets resultat	0	0	-1.376.464	-1.376.464
Egenkapital 31. december 2024	**9.470.000**	**49.166.904**	**2.678.177**	**61.315.081**

Virksomhedskapitalen består af 9.470 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	3.183.281	3.011.871
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	**3.183.281**	**3.011.871**

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	3.157.620	3.011.871
Skattemæssigt underskud	25.661	0
	3.183.281	**3.011.871**

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.825.992	6.262.630	570.000	3.230.000
Huslejedeposita	254.413	252.652	0	0
	7.080.405	**6.515.282**	**570.000**	**3.230.000**

10 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 8 mdr. med en gennemsnitlig årlig ydelse på tkr. 29, i alt t.kr 19.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.263, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 19.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.770.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 2.770.000 til sikkerhed for bank-gæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

Der foreligger samhæftelse mellem selskabet moderselskab og dets datterselskaber for så vidt angår gæld til realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for nuværende og fremtidig mellemværende med pengeinstitut har moderselskab Forenede Erhvervs Ejendomme A/S afgivet selvskyldner kaution over for selskabets tilknyttede virksomheder.

Selskabet har ligeledes afgivet udbytteerklæring overfor selskabets bankforbindelse.

Noter

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Blokhus Invest ApS, 9492 Blokhus
Rikmo Invest ApS, 9000 Aalborg
Hallerup Ejendomme ApS, 1415 København K

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

40,08 % - Blokhus Invest ApS
49,88 % - Hallerup Ejendomme ApS
10,04 % - Rikmo Invest ApS