

**Cubis Ejendomme ApS**  
Strandmarksvej 34, 8240 Risskov

**CVR-nr. 29 21 83 90**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2025

---

Jens Ole Svinth Suhr  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 12          |
| Balance                                                 | 13          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 15          |
| Noter                                                   | 16          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Cubis Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 13. marts 2025

### **Direktion**

Jens Ole Svinth Suhr  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaveren i Cubis Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cubis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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.

Herning, den 13. marts 2025

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | Cubis Ejendomme ApS<br>Strandmarksvej 34<br>8240 Risskov<br><br>CVR-nr.: 29 21 83 90<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Jens Ole Svinth Suhr, Direktør                                                                                                |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Industrivej Nord 15<br>7400 Herning                                |
| <b>Modervirksomhed</b> | Cubis ApS, Risskov                                                                                                            |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, besidde og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.895.168 kr. mod 2.005.793 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.694.848 kr. mod -1.425.376 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Cubis Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på lejere mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|                                         | Brugstid |
|-----------------------------------------|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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 tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Cubis Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. januar - 31. december

| Note                                                  | 2024             | 2023              |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>1.895.168</b> | <b>2.005.793</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme              | 3.115.000        | -2.236.456        |
| 1 Personaleomkostninger                               | -409.913         | -151.680          |
| <b>Driftsresultat</b>                                 | <b>4.600.255</b> | <b>-382.343</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 83.940           | -46.028           |
| Andre finansielle indtægter                           | 93.072           | 22.828            |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | -1.345.719       | -1.409.610        |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>3.431.548</b> | <b>-1.815.153</b> |
| Skat af årets resultat                                | -736.700         | 389.777           |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>2.694.848</b> | <b>-1.425.376</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>               |                  |                   |
| Overføres til overført resultat                       | 2.694.848        | 0                 |
| Disponeret fra overført resultat                      | 0                | -1.425.376        |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>2.694.848</b> | <b>-1.425.376</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                   |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                              | 2024              | 2023              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                   |
| 2                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 422.142           | 0                 |
| 3                        | Investeringsjendomme                         | 50.000.000        | 46.885.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 50.422.142        | 46.885.000        |
| 4                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0                 | 0                 |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 0                 | 0                 |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>50.422.142</b> | <b>46.885.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                   |
|                          | Aktiver bestemt for salg                     | 5.887.334         | 5.887.334         |
|                          | Varebeholdninger i alt                       | 5.887.334         | 5.887.334         |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 46.247            | 0                 |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 1.166.171         |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 4.105             | 0                 |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 21.657            | 19.071            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 72.009            | 1.185.242         |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 85                | 78                |
|                          | Værdipapirer i alt                           | 85                | 78                |
|                          | Likvide beholdninger                         | 21.493            | 0                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>5.980.921</b>  | <b>7.072.654</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>56.403.063</b> | <b>53.957.654</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |                                                   |                   |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                          |                                                   | 2024              | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>            |                                                   |                   |                   |
|                               | Virksomhedskapital                                | 40.000            | 40.000            |
|                               | Overført resultat                                 | 5.573.748         | 2.878.900         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>5.613.748</b>  | <b>2.918.900</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                                   |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 2.818.627         | 2.110.109         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>2.818.627</b>  | <b>2.110.109</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                                   |                   |                   |
| 5                             | Gæld til pengeinstitutter                         | 20.000.000        | 25.460.000        |
| 6                             | Deposita                                          | 857.732           | 880.153           |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 20.857.732        | 26.340.153        |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                 | 15.402.211        |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 50.613            | 61.720            |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 26.942.837        | 7.016.475         |
|                               | Selskabsskat                                      | 0                 | 103.114           |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 28.182            | 0                 |
|                               | Anden gæld                                        | 91.324            | 4.972             |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 27.112.956        | 22.588.492        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>47.970.688</b> | <b>48.928.645</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>56.403.063</b> | <b>53.957.654</b> |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 4.304.276                | 4.344.276        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -1.425.376               | -1.425.376       |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 40.000                    | 2.878.900                | 2.918.900        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 2.694.848                | 2.694.848        |
|                                          | <b>40.000</b>             | <b>5.573.748</b>         | <b>5.613.748</b> |

## Noter

|                                                   | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                   |                   |
| Lønninger og gager                                | 404.806           | 148.463           |
| Andre omkostninger til social sikring             | 1.825             | 1.706             |
| Personaleomkostninger i øvrigt                    | 3.282             | 1.511             |
|                                                   | <b>409.913</b>    | <b>151.680</b>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 1                 | 1                 |
| <b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                   |                   |
| Tilgang i årets løb                               | 422.142           | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b>422.142</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b>422.142</b>    | <b>0</b>          |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2024                           | 41.454.813        | 47.342.147        |
| Afgang i årets løb                                | 0                 | -5.887.334        |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b>41.454.813</b> | <b>41.454.813</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024           | 5.430.187         | 7.666.643         |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 3.115.000         | -2.236.456        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b>8.545.187</b>  | <b>5.430.187</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b>50.000.000</b> | <b>46.885.000</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 17 ejerlejligheder på 82-130 kvm samt 90 p-pladser beliggende i Aarhus C.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

## Noter

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og krævet afkastkrav.

Ledelsen forventer endvidere at kunne fastholde et afkast på 4,13 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for bedst beliggende boligejendomme i Aarhus City ifølge Colliers markedspræsentation for 3. kvartal 2024. Afkastkravet tager endvidere hensyn til de faktiske forhold på balancedagen, herunder beliggenheden og ejendommenes stand. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investerings ejendommene er herefter indregnet til en dagsværdi på 50 mio. kr.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,13 % vedrørende ejerlejligheder og 10% for p-pladerne

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|                                              |          |                |
|----------------------------------------------|----------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2024                      | 40.000   | 40.000         |
| Afgang i årets løb                           | -40.000  | 0              |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>            | <b>0</b> | <b>40.000</b>  |
| Nedskrivninger 1. januar 2024                | -40.000  | -37.912        |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 0        | -46.028        |
| Årets tilbageførsler på afgang               | 83.940   | 0              |
| Modregnes i tilgodehavende                   | -43.940  | 43.940         |
| <b>Nedskrivninger 31. december 2024</b>      | <b>0</b> | <b>-40.000</b> |

### 5. Gæld til pengeinstitutter

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>  | <b>20.000.000</b> | <b>25.460.000</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 20.000.000        | 20.000.000        |

## Noter

|                                         | 31/12 2024     | 31/12 2023     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>6. Deposita</b>                      |                |                |
| <b>Deposita i alt</b>                   | <b>857.732</b> | <b>880.153</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 0              | 0              |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld på i alt 20.000 t.kr. udstedt ejerpantebreve på i alt 37.786 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 udgør 50.000 t.kr. Inventar og lignende kan være omfattet af pantet i ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Cubis ApS, CVR-nr. 29930600, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jens Ole Svinth Suhr

Navn returneret af MitId: Jens Ole Svinth Suhr

Direktør

ID: f1e97e86-ad13-45fe-bcf6-da061c100150

IP-adresse: 212.27.16.101:64884

Dato for underskrift: 13-03-2025 13:53:16 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



### Peter Vinderslev

Navn returneret af MitId: Peter Vinderslev

Revisor

ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18

IP-adresse: 87.49.43.82:31205

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 13-03-2025 14:14:36 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



### Jens Ole Svinth Suhr

Navn returneret af MitId: Jens Ole Svinth Suhr

Dirigent

ID: f1e97e86-ad13-45fe-bcf6-da061c100150

IP-adresse: 212.27.16.101:53793

Dato for underskrift: 13-03-2025 14:18:01 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).