

Balling Ejendomme ApS

C/O DEAS A/S, Bredskifte Allé 15, 1. Hasle, 8210 Aarhus V

Årsrapport for

2023/24

CVR-nr. 39 38 26 52

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. november 2024.

Andreas Balling Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 4 | Selskabsoplysninger |
| 5 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse |
| 11 | Balance |
| 13 | Noter |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Balling Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 12. november 2024

Direktion

Andreas Balling Nissen
direktør

Rasmus Balling Nissen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Balling Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Balling Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Esbjerg, den 12. november 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet

Balling Ejendomme ApS
C/O DEAS A/S
Bredskifte Allé 15, 1. Hasle
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 39 38 26 52
Stiftet: 28. februar 2018
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
7. regnskabsår

Direktion

Andreas Balling Nissen, direktør
Rasmus Balling Nissen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering og drift af fast ejendom samt enhver efter direktionens skøn dermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres årligt for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.723 t.kr. mod 3.763 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.074 t.kr. mod -21.095 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet er part i en verserende voldgiftssag, der er indklaget af entreprenøren for ombygningsprojektet i Aarhus. Sagen vedrører entreprisekontrakten og færdiggørelsesarbejder relateret hertil. Entreprenøren har foreløbigt nedlagt betalingspåstand på 16.261 t.kr. inkl. moms med tillæg af rente.

I forbindelse med færdiggørelsesarbejder har selskabet været nødt til selv at afholde en stor del af omkostningerne dertil, og selskabet har i forbindelse med overskridelse af leveringsfrist i entreprisekontrakt nedsat påstand om dagbod. Det er ledelsens vurdering, at der er et modkrav til entreprenøren på 15.000-20.000 t.kr., som behandles i sagen.

Det er ledelsens opfattelse, hvilket understøttes af selskabets advokat, at selskabet mest sandsynligt vil blive frifundet i forhold til størstedelen af entreprenørens krav.

Kapitalforhold

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæringer fra 3 kreditorer, hvor der er tilbagetrådt fra gæld for samlet 33.851 t.kr. Kreditorerne har tilkendegivet at opretholde de nuværende kreditfaciliteter til selskabet de kommende 12 måneder.

Ovenstående tilbagetrædelseserklæringer sikrer selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har den 5. april 2024 modtaget midlertidig ibrugtagningstilladelse på ombygningen af ejendommene i Aarhus, hvilket har forøget selskabets antal lejemål betydeligt. Størstedelen af lejemålene er efter balancedagen udlejet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balling 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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.

Balancen

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 budgettede 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".

Anvendt regnskabspraksis

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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	5.723.438	3.763.468
Værdiregulering af investeringsejendomme	-13.804.436	-24.746.177
Resultat før finansielle poster	-8.080.998	-20.982.709
Andre finansielle indtægter	3.636.191	31.643
Øvrige finansielle omkostninger	-11.145.059	-6.084.161
Resultat før skat	-15.589.866	-27.035.227
4 Skat af årets resultat	4.515.515	5.940.346
Årets resultat	-11.074.351	-21.094.881
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-11.074.351	-21.094.881
Disponeret i alt	-11.074.351	-21.094.881

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	334.984.000	335.519.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>334.984.000</u>	<u>335.519.100</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>334.984.000</u>	<u>335.519.100</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	75.960	0
	Andre tilgodehavender	17.731.065	21.994.265
	Periodeafgrænsningsposter	<u>260.413</u>	<u>353.736</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.067.438</u>	<u>22.348.001</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>443.250</u>	<u>281.250</u>
	Værdipapirer i alt	<u>443.250</u>	<u>281.250</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.510.688</u>	<u>22.629.251</u>
	Aktiver i alt	<u>353.494.688</u>	<u>358.148.351</u>

Balance 30. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Reserve for sikringstransaktioner	34.630.864	37.249.873
8 Overført resultat	72.328.933	83.403.284
Egenkapital i alt	107.009.797	120.703.157
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	12.836.000	18.090.210
Hensatte forpligtelser i alt	12.836.000	18.090.210
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	116.795.876	118.874.058
Gæld til pengeinstitutter	63.679.000	61.794.749
Deposita	789.183	564.144
Anden gæld	43.746.875	25.230.081
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	225.010.934	206.463.032
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.665.000	2.571.000
Gæld til pengeinstitutter	1.417.954	734.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.564.571	6.573.868
Selskabsskat	0	866.921
Anden gæld	2.458.706	1.362.248
Periodeafgrænsningsposter	531.726	783.895
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.637.957	12.891.952
Gældsforpligtelser i alt	233.648.891	219.354.984
Passiver i alt	353.494.688	358.148.351

- 1 Kapitalforhold
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter
- 12 Finansielle risici

Noter

1. Kapitalforhold

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæringer fra 3 kreditorer, hvor der er tilbagetrådt fra gæld for samlet 33.851 t.kr. Kreditorerne har tilkendegivet at opretholde de nuværende kreditfaciliteter til selskabet de kommende 12 måneder.

Ovenstående tilbagetrædelseserklæringer sikrer selskabets fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres årligt for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 334.984 t.kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 6,75% for investeringsejendom beliggende i Varde, 8% for investeringsejendom i Aabenraa, 4% for investeringsejendom i Aarhus samt 3,85% for netop færdigombygget investeringsejendom i Aarhus.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, vil ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi ultimo	334.984.000	443.250	16.205.747
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-13.804.436	162.000	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	-3.357.704

Skriv egen tekst her

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-4.515.515	-6.814.197
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>873.851</u>
	<u>-4.515.515</u>	<u>-5.940.346</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	290.369.590	257.063.713
Tilgang i årets løb	<u>13.269.336</u>	<u>33.305.878</u>
Kostpris ultimo	<u>303.638.926</u>	<u>290.369.591</u>
Regulering til dagsværdi primo	45.149.510	69.895.686
Årets regulering til dagsværdi	<u>-13.804.436</u>	<u>-24.746.177</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>31.345.074</u>	<u>45.149.509</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>334.984.000</u>	<u>335.519.100</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme på i alt 7.351 m², som benyttes til privat beboelse og erhvervsmæssige formål. Ejendommene er beliggende i og nær gågade i henholdsvis Varde, Aabenraa og Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene fratrasket forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, ved sammenligning med lignende, udbudte investeringsejendomme samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	30/4 2024
Afkastkrav, blandet bolig og erhverv, Varde (%)	6,75
Afkastkrav, erhverv, Aabenraa (%)	8,00
Afkastkrav, blandet bolig og erhverv, Aarhus C (%)	4,00
Afkastkrav, blandet bolig og erhverv - nyombygget, Aarhus C (%)	3,85

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 334.984 t.kr. pr. 30. april 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 67.372 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 113.544 t.kr.

	30/4 2024	30/4 2023
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	50.000	50.000
7. Reserve for sikringstransaktioner		
Reserve for sikringstransaktioner primo	37.249.873	26.077.324
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.357.704	14.323.781
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	738.695	-3.151.232
	34.630.864	37.249.873
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	83.403.284	104.498.165
Årets overførte overskud eller underskud	-11.074.351	-21.094.881
	72.328.933	83.403.284

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	119.138.876	2.343.000	116.795.876	101.317.000
Gæld til pengeinstitutter	64.001.000	322.000	63.679.000	60.958.000
Deposita	789.183	0	789.183	0
Anden gæld	43.746.875	0	43.746.875	0
	227.675.934	2.665.000	225.010.934	162.275.000

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 119.139 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 334.984 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 64.000 t.kr. samt skadesløsbreve på i alt 39.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 65.419 t.kr. Ejerpantebrevene samt skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 266.545 t.kr.

Virksomhedens samlede sikkerhedsstillelse overfor samarbejdspartnere udgør 4.650 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende voldgiftssag, der er indklaget af entreprenøren for ombygningsprojektet i Aarhus.

Sagen vedrører entreprisekontrakten og færdiggørelsesarbejder relateret hertil. Entreprenøren har foreløbigt nedlagt betalingspåstand på 16.261 t.kr. inkl. moms med tillæg af rente.

Det er ledelsens opfattelse, hvilket understøttes af selskabets advokat, at selskabet mest sandsynligt vil blive frifundet i forhold til størstedelen af entreprenørens krav.

Noter

12. Finansielle risici

Renteswaps

Virksomheden har til afdækning af variabelt forrentet lån i DKK med udløb i 2035 og fremefter indgået en renteswap med virksomhedens pengeinstitut som modpart.

Renteswappen har en hovedstol på 154.953 t.kr., hvoraf 26.241 t.kr. har udløb i 2031, 58.712 t.kr. har udløb i 2033, og 70.000 t.kr. har udløb i 2035. I kontraktens løbetid modtages variabel rente og betales en fast rente på 0,99% (ekskl. kredittillæg). Renteswappen er kategoriseret i niveau 2 i dagsværdihierarkiet, og der indgår ingen væsentlige ikke-observerbare input i værdiansættelsen.

Renteswappen har i det væsentligste ens kritiske betingelser med lånene, og virksomheden avender pengestrømssikring af fremtidig rentebetalinger.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo primo	40.401.105	-3.151.262	37.249.843
Årets bevægelse	<u>-3.357.704</u>	<u>738.695</u>	<u>-2.619.009</u>
Saldo ultimo	<u>37.043.401</u>	<u>-2.412.567</u>	<u>34.630.834</u>