DML-EJENDOMME A/S

Mellemgade 6, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 19 00 58 44

Årsrapport

2024

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2025.

Claus Borgensgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for DML-EJENDOMME A/S.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 3. april 2025

Direktion

Søren Malgaard Lauridsen
direktør

Bestyrelse

Jens Bratbjerg Hebroe
formand

Søren Malgaard Lauridsen

Claus Borgensgaard

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DML-EJENDOMME A/S

Konklusion

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

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Skjern, den 3. april 2025

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen
statsautoriseret revisor
mne27765

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Selskabsoplysninger

Selskabet	DML-EJENDOMME A/S Mellemgade 6 6950 Ringkøbing	
	Telefon:	97 321573
	CVR-nr.:	19 00 58 44
	Hjemsted:	Ringkøbing-Skjern Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 26. regnskabsår
Bestyrelse	Jens Bratbjerg Hebroe, formand Søren Malgaard Lauridsen Claus Borgensgaard	
Direktion	Søren Malgaard Lauridsen, direktør	
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern	
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing	
Modervirksomhed	Malgaard Lauridsen Holding A/S	

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt opførsel og salg af boliger og grunde.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 4.615.370 kr. mod 1.182.590 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 644.725 kr. mod 163.808 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været påvirket af højere renteniveau end tidligere år og forøget tomgangsleje på selskabets ejendomsportefølje. Endvidere er regnskabsåret positivt påvirket af salg af grundstykke med en fortjeneste på ca. 3.313 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DML-EJENDOMME A/S 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 indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejer. Endvidere indgår salg af grunde i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger består primært af årets lejeomkostninger og anskaffelsessummer på solgte grunde.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

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 og realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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

Investeringsejendomme

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

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Anvendt regnskabspraksis

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".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Varebeholdninger

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

Kostpris for jord til videresalg omfatter anskaffelsesprisen.

Tilgodehavender

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

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller porteføljе.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DML-EJENDOMME A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne 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 nettorealisationsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**4.615.370**	**1.182.590**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.577.428	1.202.878
3	Personaleomkostninger	-632.314	-793.174
	Driftsresultat	**2.405.628**	**1.592.294**
	Andre finansielle indtægter	43.704	258.000
4	Øvrige finansielle omkostninger	-1.622.698	-1.800.989
	Resultat før skat	**826.634**	**49.305**
5	Skat af årets resultat	-181.909	114.503
	Årets resultat	**644.725**	**163.808**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	644.725	163.808
	Disponeret i alt	**644.725**	**163.808**

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	37.709.087	39.286.515
	Materielle anlægsaktiver i alt	37.709.087	39.286.515
	Anlægsaktiver i alt	**37.709.087**	**39.286.515**
	Omsætningsaktiver		
	Jord	1.690.893	2.309.943
	Varebeholdninger i alt	1.690.893	2.309.943
	Andre tilgodehavender	64.262	186.431
	Tilgodehavender i alt	64.262	186.431
	Andre værdipapirer og kapitalandele	741.204	728.400
	Værdipapirer i alt	741.204	728.400
	Likvide beholdninger	5.651.010	3.644.419
	Omsætningsaktiver i alt	**8.147.369**	**6.869.193**
	Aktiver i alt	**45.856.456**	**46.155.708**

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	15.838.163	15.193.438
	Egenkapital i alt	**16.338.163**	**15.693.438**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	376.867	194.958
	Hensatte forpligtelser i alt	**376.867**	**194.958**
	Gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	17.840.143	21.494.154
	Deposita	667.380	800.344
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.507.523	22.294.498
7	Kortfristet del af langfristet gæld	700.000	700.000
	Gæld til pengeinstitutter	7.187.725	5.358.138
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.000	208.877
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.527.416	1.596.402
	Anden gæld	1.083.762	109.397
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.633.903	7.972.814
	Gældsforpligtelser i alt	**29.141.426**	**30.267.312**
	Passiver i alt	**45.856.456**	**46.155.708**

1 Særlige poster
2 Oplysninger om dagsværdi
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Egenkapitalopgørelse

	Virksom-hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	15.193.438	15.693.438
Årets overførte overskud eller underskud	0	644.725	644.725
	500.000	**15.838.163**	**16.338.163**

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2024	2023
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af grundstykke	3.313.144	0
	3.313.144	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	3.313.144	0
Resultat af særlige poster netto	**3.313.144**	**0**

2. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme	**Børsnoterede værdipapirer og kapital-andele**
Dagsværdi 31. december 2024	37.709.087	741.204
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.577.462	12.804

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Noter

		2024	2023
3.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	578.429	719.649
	Pensioner	48.546	64.739
	Andre omkostninger til social sikring	5.339	8.786
		632.314	**793.174**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	74.812	83.700
	Andre finansielle omkostninger	1.547.886	1.717.289
		1.622.698	**1.800.989**
5.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	181.909	-114.503
		181.909	**-114.503**

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
6.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	27.025.091	30.752.062
	Tilgang i årets løb	0	227.104
	Afgang i årets løb	0	-3.954.075
	Kostpris 31. december 2024	**27.025.091**	**27.025.091**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	12.261.424	13.614.920
	Årets regulering til dagsværdi	-1.577.428	1.202.878
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-2.556.374
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**10.683.996**	**12.261.424**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**37.709.087**	**39.286.515**

Selskabets investeringsejendomme består primo af 18 boligejendomme med 64 lejemål på i alt 4.584 m^2 og ultimo af 18 boligejendomme med 64 lejemål på i alt 4.584 m^2 primært beliggende i Ringkøbing. I de 18 boligejendomme er indeholdt 7 erhvervslejemål på i alt 668 m^2 beliggende i Ringkøbing.

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.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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.

Idet selskabets ejendomme er blandede ejendomme med såvel bolig- som erhvervslejemål, er det ikke muligt at angive afkastkrav opdelt for bolig og erhverv.
Afkastkravet på de enkelte ejendomme er opført uændret i forhold til sidste år, og er fastsat mellem 3% og 10% pr. ejendom. Den gennemsnitlige vægtede afkastkrav for ejendommene er 7,23 % mod 6,62% sidste år. Stigningen i det vægtede afkastkrav skyldes primært stigning i tomgangsleje i forhold til tidligere.
Faldet i værdiansættelsen skyldes, som ovenfor nævnt, indregning af en større tomgangsleje end i 2023, Der har været en stigning i tomgangsleje i 2024, og den gennemsnitlige tomgangsleje er fastsat til 12,1% af potentiel lejeindtægt. Vedligeholdelsesomkostninger er fastsat af ledelsen ved at vurdere det gennemsnitlige forbrug de sidste 3 år sammenholdt med en omkostning på 125 kr. pr. m2.

Investeringsejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi pr. m^2 på 7.180 kr. mod sidste års værdi på 7.480 kr. pr. m^2. Faldet skyldes frasalg af 3 boligejendomme i 2023, der havde en bedre beliggenhed end gennemsnittet af den øvrige ejendomsportefølje.

Den gennemsnitlige m^2 pris for 2024 udgør for boliglejemål 723 kr. pr. m^2 og for erhverv udgør den 597 kr. pr. m^2. Ifølge Colliers Markedsupdate for 3. kvartal 2024 er boligejendomme i sammenlignelige områder på ca. 825 kr. pr. m^2 og for retail-lejemål mv. udgør den ca. 600 kr. pr. m^2.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 37.709 t.kr. pr. 31. december 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 0,5%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.463 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.774 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
0,50%	35.246.313	37.709.087	-2.462.774
-0,50%	40.483.507	37.709.087	2.774.420

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	18.540.143	700.000	17.840.143	10.040.143
Deposita	667.380	0	667.380	0
	19.207.523	**700.000**	**18.507.523**	**10.040.143**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 34.356 t.kr. og skadesløsbrev på i alt 41.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadesløsbrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger under anlægsaktiver og jord til videresalg under omsætningsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på 39.177 t.kr.

Endvidere er værdipapirer i sikkerhedsdepot og konti i selskabets pengeinstitut stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Saldoen på kontiene udgør 5.652 t.kr. og værdien af værdipapirer udgør 741 t.kr. pr. 31. december 2024.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor tilknyttede virksomheders gæld hos Ringkjøbing Landbobank A/S.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Malgaard Lauridsen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Malgaard Lauridsen Holding A/S, CVR-nr. 21 20 51 76, 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

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

Søren Malgaard Lauridsen

Navn returneret af MitId: Søren Malgaard Lauridsen
Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 5e348283-d65d-47e4-b564-6cdbdf6b7953
IP-adresse: 87.49.146.35:56215
Dato for underskrift: 03-04-2025 15:15:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Claus Borgensgaard

Navn returneret af MitId: Claus Borgensgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 51167745-778a-45ef-a508-0edb1f212c45
IP-adresse: 87.62.217.164:11707
Dato for underskrift: 03-04-2025 17:15:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Jens Bratbjerg Hebroe

Navn returneret af MitId: Jens Bratbjerg Hebroe
Bestyrelsesformand
ID: a63a933f-53e7-4209-b301-22cd69738144
IP-adresse: 87.62.217.164:19457
Dato for underskrift: 03-04-2025 17:13:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Henrik Ludvigsen

Navn returneret af MitId: Henrik Ludvigsen
Revisor
ID: 8d708be3-0a30-4145-b717-53bc2bb79182
IP-adresse: 185.143.255.196:60996
Dato for underskrift: 03-04-2025 21:19:43 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Claus Borgensgaard

Navn returneret af MitId: Claus Borgensgaard
Dirigent
ID: 51167745-778a-45ef-a508-0edb1f212c45
IP-adresse: 87.62.217.164:36641
Dato for underskrift: 04-04-2025 11:48:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 88e0d7NUZHQ252464830

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.

Secured by esignatur