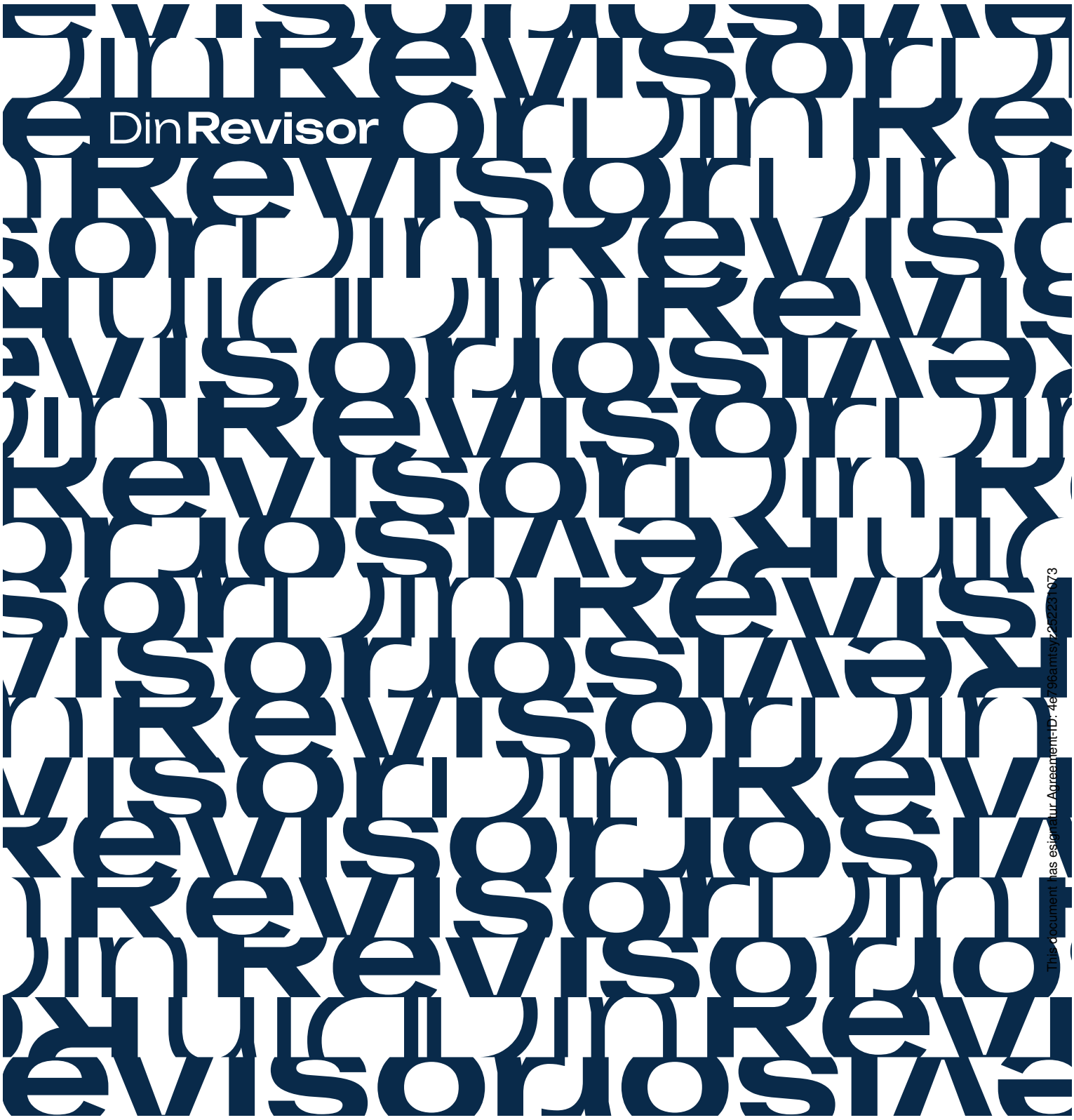



This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsy-252231073

# Fjord Ejendomme 2014 ApS

Årsrapport

01.07.2023–30.06.2024

CVR 35 64 26 92

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Kim Dencher Johansen 12.12.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Indholdsfortegnelse | 1 |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse for året 1/7 2023 - 30/6 2024 | 12 |
| Balance pr. 30. juni 2024 | 13 |
| Noter til årsregnskabet | 15 |


This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | |
| **Navn:** | Fjord Ejendomme 2014 ApS<br>Hanehovedvej 187<br>3300 Frederiksværk |
| **CVR-nr.:** | 35 64 26 92 |
| **Regnskabsår:** | 1/7 2023 - 30/6 2024 |
| **Bestyrelse** | |
| | Kim Dencher Johansen<br>Peter Nielsen |
| **Direktion** | |
| | Peter Nielsen |
| **Revisor** | |
| | DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer<br>Godkendt revisionsvirksomhed<br>Bagsværdvej 92<br>2800 Kgs. Lyngby |
| **CVR-nr.:** | 37 02 98 15 |
| **Erklæringsgivende revisor:** | Michel Mandrup |
| **Ejere** | |
| | Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk, 50%<br>P. Nielsen Holding ApS, Helsinge, 50% |

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2023 - 30/6 2024, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 12. december 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

**I direktionen**

Peter Nielsen

**I bestyrelsen**

Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesformand

Peter Nielsen

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Fjord Ejendomme 2014 ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for Fjord Ejendomme 2014 ApS for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2023 - 30/6 2024 i overenstemmelse 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**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.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**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 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.

Kgs. Lyngby den 12. december 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Anvendt regnskabspraksis

**Regnskabsgrundlag**
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

**Generelt om indregning og måling**
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

**Resultatopgørelsen**

**Bruttofortjeneste**
Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

**Nettoomsætning**
Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.
Andre driftsindtægter omfatter salg af vare og tjenesteydelser.

**Personaleomkostninger**
Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

**Direkte omkostninger**
Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Anvendt regnskabspraksis

**Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

**Andre finansielle indtægter og omkostninger**
Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.
Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt amortisering på gæld.

**Skat af årets resultat**
Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.
Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

**Balancen**

**Anlægsaktiver**
**Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)**
Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

**Finansielle anlægsaktiver**

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

**Omsætningsaktiver**

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Hensatte forpligtelser**

**Udskudte skatteforpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Anvendt regnskabspraksis

**Gældsforpligtelser**

**Gældsforpligtelser til kreditinstitutter**

Gældsforpligtelser til banklån indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

**Gældsforpligtelser - i øvrigt**

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

**Aktuel skatteforpligtelse**

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Resultatopgørelse
# for året 1/7 2023 - 30/6 2024

| Note | | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **3.023.125** | 2.878.873 |
| | Andre driftsomkostninger | **-85.449** | 0 |
| 1 | Dagsværdiregulering af investeringsaktiver | **599.815** | 950.723 |
| | **Resultat af primær drift** | **3.537.491** | 3.829.596 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | **-8.052.276** | 4.748.222 |
| 2 | Andre finansielle indtægter | **1.461.595** | 1.624.326 |
| 3 | Andre finansielle omkostninger | **-3.720.805** | -2.851.705 |
| | **Resultat før skat** | **-6.773.995** | 7.350.439 |
| | Skat af årets resultat | **-284.692** | -573.295 |
| | **Årets resultat** | **-7.058.687** | 6.777.144 |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | **-8.052.276** | 4.748.222 |
| | Overført overskud eller underskud | **993.589** | 2.028.922 |
| | **Disponeret i alt** | **-7.058.687** | 6.777.144 |

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Balance - Aktiver
# pr. 30. juni 2024

| Note | | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| | **Materielle anlægsaktiver** | | |
| 4 | Investeringsejendomme | **82.740.868** | 82.074.568 |
| | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **82.740.868** | 82.074.568 |
| | **Finansielle anlægsaktiver** | | |
| 5 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | **21.729.917** | 29.782.193 |
| | **Finansielle anlægsaktiver i alt** | **21.729.917** | 29.782.193 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **104.470.785** | 111.856.761 |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | **Tilgodehavender** | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | **0** | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | **1.198.043** | 984.812 |
| | Andre tilgodehavender | **20.966.068** | 30.064.339 |
| | **Tilgodehavender i alt** | **22.164.111** | 31.049.151 |
| 6 | **Omsætningsaktiver i alt** | **22.164.111** | 31.049.151 |
| | **Aktiver i alt** | **126.634.896** | 142.905.912 |

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Balance - Passiver
# pr. 30. juni 2024

| Note | | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | **94.400** | 94.400 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | **21.689.917** | 29.742.193 |
| | Overført overskud eller underskud | **34.634.326** | 33.640.737 |
| | **Egenkapital i alt** | **56.418.643** | 63.477.330 |
| | **Hensatte forpligtigelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | **2.891.425** | 2.759.101 |
| | **Hensatte forpligtigelser i alt** | **2.891.425** | 2.759.101 |
| | **Langfristede gældsforpligtigelser** | | |
| | Gæld til kreditinstitutter | **43.521.906** | 44.893.421 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | **1.473.700** | 1.260.980 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | **13.650.512** | 20.949.593 |
| | Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | **2.513.608** | 3.688.089 |
| 7 | **Langfristede gældsforpligtigelser i alt** | **61.159.726** | 70.792.083 |
| | **Kortfristede gældsforpligtigelser** | | |
| | Gæld til kreditinstitutter | **4.498.414** | 4.350.467 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | **45.355** | 79.289 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | **191.131** | 605.218 |
| | Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | **1.430.202** | 842.424 |
| | **Kortfristede gældsforpligtigelser i alt** | **6.165.102** | 5.877.398 |
| | **Gældsforpligtigelser i alt** | **67.324.828** | 76.669.481 |
| | **Passiver i alt** | **126.634.896** | 142.905.912 |

8 Antal heltidsbeskæftigede

9 Sikkerheder og pantsætninger

10 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

11 Oplysning om dagsværdi

12 Going concern

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Noter til årsregnskabet

| Note | | 2023/2024 |
|---|---|---|
| 1 | **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver** | |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægter | **599.815** |
| | **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt** | **599.815** |

**2 Andre finansielle indtægter**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0

**3 Andre finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 969

**4 Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi ifølge anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

| Beliggenhed | Stand | Bruttoleje pr. kvm | Afkastkrav |
|---|---|---|---|
| Forstæder nord | Primær | kr. 1.411 - kr. 1.751 | 5,20% |
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 1.474 - kr. 3.203 | 5,40% |
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 1.318 - kr. 1.471 | 5,22%-5,53% |
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 867 - kr. 1.488 | 2,61%-3,54% |
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 567 - kr. 2.289 | 4,80% |
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 479 - kr. 479 | 0,80% |

*Kontorejendomme*

| Beliggenhed | Stand | Bruttoleje pr. kvm | Afkastkrav |
|---|---|---|---|
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 893 - kr. 1.328 | 5,53% |
| Forstæder nord | Sekundær | kr. 285 - kr. 500 | 2,13%-3,54% |

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:
Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 4,37%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 82.741 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 4,37%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 4,62%, udviser værdien t.kr. 78.262, hvilket giver en resultat påvirkning på t.kr. -4.479. Ved en ændring på – 0,25% point dvs. 4,12% udviser værdien t.kr. 87.764, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 5.023.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Noter til årsregnskabet

| Note | | 2023/2024 |
|---|---|---|

**5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

| | Resultat | Egenkapital | Ejerandel |
|---|---|---|---|
| Vognmarken ApS, Frederiksværk | -8.052.276 | 21.729.917 | 100% |

**6 Omsætningssaktiver**

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0

**7 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 39.672

**8 Antal heltidsbeskæftigede**

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 0.
Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.

**9 Sikkerheder og pantsætninger**

Bankgæld t.kr. 48.172 på balancedagen, har sikkerhed i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet, ejerpantebreve t.kr. 50.236 med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 82.741.

Bankgæld t.kr. 5.359 på balancedagen, har sikkerhed i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet, ejerpantebrev t.kr. 7.200 med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 10.416

Selskabet har overfor tilknyttede selskabers pengeinstitutter, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 73.918, deponeret pant i kapitalandel i tilknyttet virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 21.730.

**10 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**11 Oplysning om dagsværdi**

Regnskabsposten "Investeringsejendomme", der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 82.741, årets værdiregulering udgør t.kr. 600.

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

# Noter til årsregnskabet

| Note | | 2023/2024 |
|---|---|---|
| **12** | **Going concern** | |
| | Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har ejer og 3. mand afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 30. juni 2025 med op til t.kr. 5.800, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift. | |

This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Direktør
På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 10:40:24
Underskrevet med MitID



## Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 10:40:24
Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johnasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 09:45:30
Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret Revisor
På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte revisorer
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 11:12:29
Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johnasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Dirigent
På vegne af Fjord Ejendomme 2014 ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 11:20:27
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4e796amtsyz252231073

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