REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

# DANISH PROPERTIES A/S
# ØSTRE HAVNEVEJ 2, 2.
# 5700 SVENDBORG

**CVR-NR. 33 14 54 70**

## ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
## 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. april 2025

_____

Michael Gjelstrup Stenskrog
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

**INDHOLDSFORTEGNELSE**


| | SIDE |
|---|---|
| **PÅTEGNINGER** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 - 4 |
| **LEDELSESBERETNING** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024** | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 16 |


Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. april 2025

**DIREKTION**

Thi Thuy Kieu Nguyen

**BESTYRELSE**

| | | |
|---|---|---|
| Lemmy Fialin | Erik Skjærbæk<br>bestyrelsesformand | Michael Gjelstrup Stenskrog |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til kapitalejeren i Danish Properties A/S**

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

-fortsættes-

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

**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.

-fortsættes-

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

**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.

Svendborg, den 23. april 2025

**RevisionsFirmaet Edelbo**
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**
**CVR-nr. 35 48 61 78**

| | |
|---|---|
| Johan Groth | Michael Jensby Jakobsen |
| statsaut. revisor | statsaut. revisor |
| mne11630 | mne34290 |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---|---|
| **SELSKABSNAVN:** | Danish Properties A/S<br>Østre Havnevej 2, 2.<br>5700 Svendborg |
| | CVR-nr. 33 14 54 70 |
| | Hjemstedskommune: Svendborg |
| | Regnskabsår: 14. regnskabsår |
| | Stiftet: 31. august 2010 |
| **DIREKTION:** | Thi Thuy Kieu Nguyen |
| **BESTYRELSE:** | Erik Skjærbæk (bestyrelsesformand)<br>Lemmy Fialin<br>Michael Gjelstrup Stenskrog |
| **REVISOR:** | RevisionsFirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

# LEDELSESBERETNING

## HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er investering, erhvervelse, udlejning og drift af erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Selskabet ejer og udlejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til de enkelte ejendommes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 10,10 %

## UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det regnskabsmæssige resultat for 2024 udgør et overskud på 3.813.751 kr. før skat og anses af ledelsen som tilfredsstillende. Resultatet i 2024 er påvirket af reguleringer af værdien af selskabets portefølje af investeringsejendomme. Selskabet fortsætter med at udvikle på de enkelte ejendomme i samråd med lejerne.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

| Note | | 2024<br>Kr. | 2023<br>Kr. |
|---|---|---|---|
| 3 | **BRUTTOFORTJENESTE** | 9.271.470 | 7.909.650 |
| | **RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.** | 9.271.470 | 7.909.650 |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | -5.010.355 | -871.349 |
| | Finansielle indtægter | 46.187 | 46.046 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -493.551 | -428.714 |
| | | -5.457.719 | -1.254.017 |
| | **RESULTAT FØR SKAT** | 3.813.751 | 6.655.633 |
| 5 | Skat af årets resultat | -839.035 | -1.464.229 |
| | **ÅRETS RESULTAT** | 2.974.716 | 5.191.404 |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overført resultat | 2.974.716 | 5.191.404 |
| | **Disponeret i alt** | 2.974.716 | 5.191.404 |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## BALANCE 31. DECEMBER 2024

## AKTIVER

| Note | | 31/12 2024<br>Kr. | 31/12 2023<br>Kr. |
|---|---|---|---|
| | **ANLÆGSAKTIVER:** | | |
| 6 | **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:** | | |
| | Investeringsejendomme | 92.800.000 | 96.480.969 |
| | **ANLÆGSAKTIVER I ALT** | 92.800.000 | 96.480.969 |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER:** | | |
| | **TILGODEHAVENDER:** | | |
| | Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 0 | 5.507 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.747.166 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 8.166 | 0 |
| | | 1.755.332 | 5.507 |
| | **LIKVIDE BEHOLDNINGER** | 107.989 | 2.405.725 |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** | 1.863.321 | 2.411.232 |
| | **AKTIVER I ALT** | 94.663.321 | 98.892.200 |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## BALANCE 31. DECEMBER 2024

## PASSIVER

| Note | | 31/12 2024<br>Kr. | 31/12 2023<br>Kr. |
|---|---|---|---|
| | **EGENKAPITAL:** | | |
| | Aktiekapital | 500.000 | 500.000 |
| | Overført resultat | 66.752.082 | 63.777.366 |
| | **EGENKAPITAL I ALT** | 67.252.082 | 64.277.366 |
| | **HENSATTE FORPLIGTELSER:** | | |
| 7 | Udskudt skat | 6.238.851 | 6.683.647 |
| 8 | **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:** | | |
| | Prioritetsgæld | 15.839.241 | 17.529.092 |
| | **KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:** | | |
| | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.689.851 | 1.676.249 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.734 | 2.909.250 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 579.207 | 2.975.132 |
| | Skyldigt sambeskatningsbidrag | 1.283.831 | 1.016.705 |
| | Anden gæld | 1.735.575 | 1.783.809 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 40.950 | 40.950 |
| | | 5.333.147 | 10.402.096 |
| | **GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT** | 21.172.388 | 27.931.188 |
| | **PASSIVER I ALT** | 94.663.321 | 98.892.200 |
| 9 | Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | | |
| 10 | Nærtstående parter | | |
| 11 | Personaleforhold | | |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Egenkapital pr. 1/1 2024 Kr. | Betalt udbytte Kr. | Forslag til årets resultat-disponering Kr. | Egenkapital pr. 31/12 2024 Kr. |
|---|---|---|---|---|
| Aktiekapital ..... | 500.000 | 0 | 0 | 500.000 |
| Overført resultat jf. disponering ..... | 63.777.366 | 0 | 2.974.716 | 66.752.082 |
| | 64.277.366 | 0 | 2.974.716 | 67.252.082 |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

# NOTER

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabet for Danish Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

### BRUTTOFORTJENSTE

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### NETTOOMSÆTNING

Huslejeindtægter og indtægter vedrørende forbrugsregnskaber m.v. indregnes lineært over perioden de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

# NOTER

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommes forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Erhvervsgrunde værdiansættes til købspris tillagt købsomkostninger.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

### SKYLDIG SKAT 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettoaktiver måles til nettorealisationspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

**NOTER**

## 2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Risikoen ved værdiansættelse af investeringsejendomme er høj, idet værdiansættelsen er baseret på beregninger og skøn. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6.

## 3. BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne netto-omsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

| | 2024<br>Kr. | 2023<br>Kr. |
|---|---|---|
| **4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:** | | |
| Renteudgifter, tilknyttede virksomheder | 127.702 | 30.870 |
| Andre finansielle omkostninger | 365.848 | 397.844 |
| | 493.551 | 428.714 |
| **5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:** | | |
| Selskabsskat | 1.283.831 | 1.016.705 |
| Regulering udskudt skat | -444.796 | 447.524 |
| | 839.035 | 1.464.229 |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

**NOTER**

| | 2024<br>Kr. | 2023<br>Kr. |
|---|---|---|
| **6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:** | | |
| **Investeringsejendomme:** | | |
| Anskaffelsessum primo | 82.545.599 | 70.730.781 |
| Årets tilgang | 1.389.156 | 11.815.814 |
| Årets afgang | -59.769 | -996 |
| **Anskaffelsessum ultimo** | 83.874.986 | 82.545.599 |
| Værdiregulering primo | 13.935.370 | 14.806.719 |
| Årets værdiregulering | -5.010.355 | -871.349 |
| **Værdiregulering ultimo** | 8.925.015 | 13.935.370 |
| **BOGFØRT VÆRDI ULTIMO** | 92.800.000 | 96.480.969 |

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 forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelses-arbejder m.v.

**Følsomhedsanalyse:**
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | **%** |
|---|---|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 10,10 |
| Højeste afkastprocent | 12,71 |
| Laveste afkastprocent | 8,59 |

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 10,1.

| **Følsomhed** | **Afkast %** | **Værdi af portefølje** | **Forskelsværdi** |
|---|---|---|---|
| Stigning 0,5 % | 10,60% | 88.420.000 | -4.380.000 |
| Gennemsnitligt afkastkrav | **10,10%** | 92.800.000 | - |
| Fald 0,5 % | 9,60% | 97.630.000 | 4.830.000 |

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

## NOTER

### 7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af den samlede gæld forfalder 8.982.552 kr. efter 5 år.

### 8. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 26.743.000 kr. i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 78.200.000 kr.

**Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

Danish Properties A/S er sambeskattet med moderselskabet ES Holding 2011 ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatnings-kredsen for danske selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for sambeskatningskredsen for regnskabsåret 2024 pr. balancedagen fremgår af årsrapporten for 2024 for ES Holding 2011 ApS.

### 9. NÆRTSTÅENDE PARTER:

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet ES Holding 2011 ApS, CVR-nr. 33 75 71 82, Svendborg.

### 10. PERSONALEFORHOLD:

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ

PENNEO

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.*

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Lemmy Fialin**
**Bestyrelsesmedlem**
*Serienummer: 69b0db70-ae55-4ba7-8879-3be22011d935*
*IP: 91.215.xxx.xxx*
*2025-04-23 10:32:50 UTC*

**Michael Gjelstrup Stenskrog**
**Bestyrelsesmedlem**
*Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b*
*IP: 37.96.xxx.xxx*
*2025-04-23 11:53:27 UTC*

**Erik Jensen Skjærbæk**
**Bestyrelsesformand**
*Serienummer: 0882cc73-1d04-4379-802c-3e9efcc7278f*
*IP: 188.182.xxx.xxx*
*2025-04-23 12:26:57 UTC*

**Thi Thuy Kieu Nguyen**
**Direktør**
*Serienummer: 737e7b22-d4e0-49f5-b71c-0ab34bb3fc7f*
*IP: 109.59.xxx.xxx*
*2025-04-24 03:42:39 UTC*

**Michael Jensby Jakobsen**
**REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178**
**Statsautoriseret revisor**
På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser…
*Serienummer: 08e86bb3-5e46-432b-9239-e685774b4fc9*
*IP: 85.27.xxx.xxx*
*2025-04-24 03:45:17 UTC*

**Johan Groth**
**REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178**
**Statsautoriseret revisor**
På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser…
*Serienummer: a292825c-32c0-4852-bc27-9ecc8542629c*
*IP: 85.27.xxx.xxx*
*2025-04-24 06:07:56 UTC*

*Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ*

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.*

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Michael Gjelstrup Stenskrog**
**Dirigent**
*Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b*
*IP: 85.27.xxx.xxx*
*2025-04-24 08:28:22 UTC*

Mit ID

*Penneo dokumentnøgle: B1BZN-YFSJZ-RZCE3-VT6VS-QDPJ3-FZIVZ*

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.