

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Develup ApS

C/O CAMA Invest Nørrebrogade 34
8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 70 14 53

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 07/03 2025

Jakob Michael Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Develup ApS
C/O CAMA Invest Nørrebrogade 34
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 70 14 53
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 2. juli 2007
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jeppe Daniel Aillaud, direktør
Jakob Michael Christensen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Develup ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og 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.

Aarhus, den 5. marts 2025

Direktion

Jeppe Daniel Aillaud
direktør

Jakob Michael Christensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Develup ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Develup ApS 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's 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.

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.

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 5. marts 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne35838

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.092	3.038	3.003	3.063	3.210
Resultat af finansielle poster	(826)	(513)	(482)	(860)	(798)
Årets resultat	1.846	1.969	1.966	5.228	1.881
Balancesum	62.717	52.122	52.140	52.623	53.879
Egenkapital	20.334	18.488	16.518	14.553	9.324
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,6 %	5,8 %	5,7 %	14,2 %	5,9 %
Soliditetsgrad	32,4 %	35,5 %	31,7 %	27,7 %	17,3 %
Likviditetsgrad	10,7 %	0,0 %	0,6 %	20,7 %	32,8 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af ejendomsprojekter, investering i ejendomme helt eller delvist via datterselskaber, salg og administration af ejendomme samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme er indregnet til en forsvarlig markedsværdi. Der henvises i øvrigt til note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.845.729, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 20.333.597.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Develup ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Huslejeindtægter

Indtægter bestående af periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Hoved- og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.092.388	3.038.145
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		3.192.388	3.038.145
Finansielle omkostninger	2	<u>(826.018)</u>	<u>(513.270)</u>
Resultat før skat		2.366.370	2.524.875
Skat af årets resultat		<u>(520.641)</u>	<u>(555.473)</u>
Årets resultat		<u>1.845.729</u>	<u>1.969.402</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.845.729</u>	<u>1.969.402</u>
		<u>1.845.729</u>	<u>1.969.402</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>62.372.487</u>	<u>52.122.487</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>62.372.487</u>	<u>52.122.487</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>62.372.487</u>	<u>52.122.487</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		22.849	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.330</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>61.179</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>283.522</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>344.701</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>62.717.188</u>	<u>52.122.487</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.800.000	2.800.000
Overført resultat		17.533.597	15.687.868
Egenkapital	4	20.333.597	18.487.868
Hensættelse til udskudt skat	5	2.346.595	1.803.105
Hensatte forpligtelser i alt		2.346.595	1.803.105
Banker		4.004.607	315.039
Gæld til realkreditinstitutter		29.475.305	25.439.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.350.529	2.236.585
Deposita		997.382	889.666
Langfristede gældsforpligtelser	6	36.827.823	28.881.170
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.514.575	1.513.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.204	40.369
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.046.973	992.535
Anden gæld		434.421	403.557
Kortfristede gældsforpligtelser		3.209.173	2.950.344
Gældsforpligtelser i alt		40.036.996	31.831.514
Passiver i alt		62.717.188	52.122.487
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.800.000	15.687.868	18.487.868
Årets resultat	0	1.845.729	1.845.729
Egenkapital 31. december 2024	2.800.000	17.533.597	20.333.597

Noter til årsrapporten

	2024 kr.	2023 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	100.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	100.000	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	100.000	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	113.944	108.420
Andre finansielle omkostninger	712.074	404.850
	826.018	513.270
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		62.260.211
Tilgang i årets løb		10.150.000
Kostpris 31. december 2024		72.410.211
Værdireguleringer 1. januar 2024		(10.137.724)
Årets værdireguleringer		100.000
Værdireguleringer 31. december 2024		(10.037.724)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		62.372.487

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Industri- og logistikejendomme i Aarhus

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 6,19%, svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende Industri- og logistikejendomme i Aarhus efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontrakternes længde og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 5 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/6,19 = 16,16 * 3.227,4 \text{ t.kr.} = 52.122 \text{ t.kr.}$

Boligejendom i Aarhus

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 3,43% svarende til lidt lavere afkastkrav end det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Aarhus efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

Lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 13 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på $100/3,43 = 29,15 * 351,9 \text{ t.kr.} = 10.250 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

	<i>Dagsværdi 31/12 2024 t.kr.</i>	<i>Budget- teret afkast t.kr.</i>	<i>Afkast- krav</i>	<i>Følsomhedsanalyse</i>			
			<i>Basis</i>	<i>-0,5%</i>	<i>Værdi t.kr.</i>	<i>0,50%</i>	<i>Værdi t.kr.</i>
Industri- og logistiklemål, Aarhus	52.122,0	3.227,4	6,19%	5,69%	56.721	6,69%	48.242
Boliglemål, Aarhus	10.250,0	351,9	3,43%	2,93%	12.010	3,93%	8.954
I alt	62.372,0				68.731		57.196

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 2.800 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	1.803.105	1.247.632
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	543.490	555.473
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	2.346.595	1.803.105

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	3.494.146	2.950.656
Skattemæssigt underskud	(1.147.551)	(1.147.551)
	2.346.595	1.803.105

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	315.039	315.039
Mellem 1 og 5 år	3.689.568	0
Langfristet del	4.004.607	315.039
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	4.004.607	315.039
 Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.237.700	20.090.028
Mellem 1 og 5 år	5.237.605	5.349.852
Langfristet del	29.475.305	25.439.880
Inden for et år	1.514.575	1.513.883
	30.989.880	26.953.763
 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	2.350.529	2.236.585
Langfristet del	2.350.529	2.236.585
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.046.973	992.535
Kortfristet del	1.046.973	992.535
	3.397.502	3.229.120
 Deposita		
Efter 5 år	889.666	889.666
Mellem 1 og 5 år	107.716	0
Langfristet del	997.382	889.666
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	997.382	889.666

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter er der givet pant for 35.550 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør 62.372 t.kr. (31.12.2023: 52.122 t.kr.).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 20.000 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.