

CE Estate ApS

Farvervej 16, 8800 Viborg

CVR-nr. 41 50 13 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

Edmund Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for CE Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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.

Viborg, den 17. juni 2025

Direktion

Christian Agerskov Jørgensen

Edmund Pedersen

Til anpartshaverne i CE Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CE Estate 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 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 regnskabsbrugere 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Viborg, den 17. juni 2025

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

This document has esignatur Agreement-ID: e4fe59QTTZ252636297

Selskabsoplysninger

Selskabet	CE Estate ApS Farvervej 16 8800 Viborg CVR-nr.: 41 50 13 40 Stiftet: 6. juli 2020 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Agerskov Jørgensen Edmund Pedersen
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	EP Group A/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsinvestering gennem såvel direkte som indirekte besiddelse af kapitalandele, herunder at købe, udvikle og sælge fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2024, udviser et resultat på 3.115.198 kr. mod -57.179 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.161.744 kr.

Som følge af ny regnskabslovgivning, er den foretagne opskrivning på selskabets grunde og bygninger tilbageført i regnskabsåret, hvorefter grunde og bygninger er reklassificeret til investeringsejendomme og indregnet til dagsværdi. Ændringen af regnskabspraksis har medført, at årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering med 3.803.938 kr. før skat (2.967.072 kr. efter skat). Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årsrapporten for CE Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ny regnskabslovgivning, er den foretagne opskrivning på selskabets grunde og bygninger tilbageført i regnskabsåret, hvorefter grunde og bygninger er reklassificeret til investeringsejendomme og indregnet til dagsværdi.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, og der er således manglende sammenlignelighed med tidligere år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, 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.

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 samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendomme mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den 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”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 CE Estate ApS forholdsmæssigt 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	627.923	477.383
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.803.938	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.038	-143.554
Driftsresultat	4.427.823	333.829
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	66.569	73.103
Andre finansielle indtægter	325	43
1 Øvrige finansielle omkostninger	-500.068	-477.500
Resultat før skat	3.994.649	-70.525
Skat af årets resultat	-879.451	13.346
Årets resultat	3.115.198	-57.179
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.115.198	0
Disponeret fra overført resultat	0	-57.179
Disponeret i alt	3.115.198	-57.179

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	0	17.657.274
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.701	7.739
4	Investeringsjendomme	20.960.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.963.701	17.665.013
Anlægsaktiver i alt		20.963.701	17.665.013
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.185.448	2.334.221
	Andre tilgodehavender	8.526	159.940
	Periodeafgrænsningsposter	32.800	32.600
	Tilgodehavender i alt	2.226.774	2.526.761
	Likvide beholdninger	136.090	83.212
Omsætningsaktiver i alt		2.362.864	2.609.973
Aktiver i alt		23.326.565	20.274.986

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	0	633.865
	Overført resultat	3.961.744	846.546
	Egenkapital i alt	4.161.744	1.680.411
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	783.000	125.000
	Hensatte forpligtelser i alt	783.000	125.000
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	5.000.000	5.000.000
	Gæld til realkreditinstitutter	6.854.614	7.189.953
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.854.614	12.189.953
5	Kortfristet del af langfristet gæld	344.000	336.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.940.460	5.767.440
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.955	3.840
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	42.315	15.342
	Anden gæld	176.477	137.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.527.207	6.279.622
	Gældsforpligtelser i alt	18.381.821	18.469.575
	Passiver i alt	23.326.565	20.274.986
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	633.865	846.546	1.680.411
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-633.865	0	-633.865
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.115.198</u>	<u>3.115.198</u>
	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>3.961.744</u>	<u>4.161.744</u>

	2024	2023
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	223.023	217.984
Andre finansielle omkostninger	277.045	259.516
	500.068	477.500
	31/12 2024	31/12 2023
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	17.088.178	13.923.102
Tilgang i årets løb	311.789	3.165.076
Afgang, overført til investeringsejendomme	-17.399.967	0
Kostpris ultimo	0	17.088.178
Opskrivninger primo	835.275	835.275
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-835.275	0
Opskrivninger ultimo	0	835.275
Af- og nedskrivninger primo	-266.179	-126.663
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	266.179	0
Årets afskrivninger	0	-139.516
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-266.179
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	17.657.274
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	0	16.844.274
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	20.190	20.190
Kostpris ultimo	20.190	20.190
Af- og nedskrivninger primo	-12.451	-8.413
Årets afskrivninger	-4.038	-4.038
Af- og nedskrivninger ultimo	-16.489	-12.451
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.701	7.739

	31/12 2024	31/12 2023
4. Investeringsejendomme		
Tilgang, overført fra grunde og bygninger	17.399.967	0
Kostpris ultimo	17.399.967	0
Årets regulering til dagsværdi	3.560.033	0
Regulering til dagsværdi ultimo	3.560.033	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.960.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 12 boligejendomme på i alt 1.949 m² beliggende i Viborg, Kjellerup og Randers og 2 erhvervsejendomme på i alt 657 m² beliggende i Kjellerup.

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.

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.

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig (%)	5,5 - 6,0
Afkastkrav, kontor (%)	8,5 - 9,5

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.960 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 1.472 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.162 t.kr. til 3.014 t.kr.

Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.739 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive opjusteret fra de nuværende 4.162 t.kr. til 5.518 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	5.000.000	0	5.000.000	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	7.198.614	344.000	6.854.614	5.598.000
	12.198.614	344.000	11.854.614	10.598.000

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	20.960.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.560.033

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.199 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.150 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EP Group A/S, CVR-nr. 24237362, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet..

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

Christian Agerskov Jørgensen

Navn returneret af MitId: Christian Agerskov Jørgensen
Direktør
ID: dd119921-390a-4d0a-95df-1f3e173a1193
IP-adresse: 95.138.219.19:47241
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 18-06-2025 17:31:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Edmund Pedersen

Navn returneret af MitId: Edmund Pedersen
Direktør
ID: e95f3905-db88-404e-960a-7c01120951e6
IP-adresse: 95.138.219.19:26927
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 18-06-2025 17:27:04 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Claus Søndergaard Nielsen

Navn returneret af MitId: Claus Søndergaard Nielsen
Revisor
ID: 49af87d1-ea63-4e47-861c-fa5ecb45698e
IP-adresse: 89.249.1.78:9023
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 18-06-2025 17:33:39 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Edmund Pedersen

Navn returneret af MitId: Edmund Pedersen
Dirigent
ID: e95f3905-db88-404e-960a-7c01120951e6
IP-adresse: 78.156.96.253:6051
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 18-06-2025 18:25:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.