

**PHC Ejendomme ApS**  
**Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup**

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

**CVR-nr. 37 34 49 23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2025.

---

**Peter Pørtner Voldby**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                                         |
|---|---------------------------------------------------------|
| 1 | Ledespåtegning                                          |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang |

#### **Selskabsoplysninger**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 4 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 5  | Anvendt regnskabspraksis |
| 9  | Resultatopgørelse        |
| 10 | Balance                  |
| 12 | Egenkapitalopgørelse     |
| 13 | Noter                    |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for PHC Ejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 22. maj 2025

### Direktion

Peter Pørtner Voldby  
direktør

Helle Voldby  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til anpartshaverne i PHC Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PHC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Tørring, den 22. maj 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

**Lene Minor Brødsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

PHC Ejendomme ApS  
Jernbanegade 15  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37 34 49 23  
Stiftet: 5. januar 2016  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Peter Pørtner Voldby, direktør  
Helle Voldby, direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PHC Ejendomme 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, finansielle omkostninger ved gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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 budgettede 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".

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| Note                                              | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Nettoomsætning                                    | 4.920.418        | 4.522.690         |
| Andre eksterne omkostninger                       | -717.896         | -542.850          |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme     | -1.259.631       | -1.492.434        |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | -125.000         | -3.449.312        |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>2.817.891</b> | <b>-961.906</b>   |
| 2 Personaleomkostninger                           | 0                | -435.644          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -39.328          | -39.328           |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>2.778.563</b> | <b>-1.436.878</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 6.170            | 0                 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                 | -2.596.678       | -1.906.583        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>188.055</b>   | <b>-3.343.461</b> |
| 4 Skat af årets resultat                          | -39.703          | 730.202           |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>148.352</b>   | <b>-2.613.259</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                   |
| Overføres til overført resultat                   | 148.352          | 0                 |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                | -2.613.259        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>148.352</b>   | <b>-2.613.259</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                          |                          |
|--------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                          |                          |
| 5                        | Grunde og bygninger                          | 3.815.277                | 3.854.605                |
| 6                        | Investeringsjendomme                         | 60.827.852               | 59.304.224               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>64.643.129</u>        | <u>63.158.829</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>64.643.129</u></b> | <b><u>63.158.829</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 38.715                   | 19.194                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 10.000                   | 0                        |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 151.440                  | 170.606                  |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 2.144                    | 850.763                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | <u>0</u>                 | <u>50.667</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>202.299</u>           | <u>1.091.230</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>202.299</u></b>    | <b><u>1.091.230</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>64.845.428</u></b> | <b><u>64.250.059</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                           |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                        |                   |                   |
| Virksomhedskapital                        | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                         | 14.301.701        | 14.153.349        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>14.351.701</b> | <b>14.203.349</b> |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>         |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat             | 1.711.597         | 1.747.668         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>       | <b>1.711.597</b>  | <b>1.747.668</b>  |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 38.570.247        | 7.151.877         |
| Kreditinstitutter i øvrigt                | 1.994.411         | 27.203.987        |
| Deposita                                  | 941.194           | 801.459           |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser i alt   | 41.505.852        | 35.157.323        |
| <br>7 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.149.829         | 1.026.980         |
| Gæld til pengeinstitutter                 | 2.358.906         | 7.289.745         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 108.222           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 711.039           | 1.880.884         |
| Anden gæld                                | 2.948.282         | 2.944.110         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt     | 7.276.278         | 13.141.719        |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>48.782.130</b> | <b>48.299.042</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                 | <b>64.845.428</b> | <b>64.250.059</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter  
8 Oplysninger om dagsværdi  
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                          | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>             |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000                    | 16.766.608               | 16.816.608               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>-2.613.259</u>        | <u>-2.613.259</u>        |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 50.000                    | 14.153.349               | 14.203.349               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>148.352</u>           | <u>148.352</u>           |
|                                          | <u><b>50.000</b></u>      | <u><b>14.301.701</b></u> | <u><b>14.351.701</b></u> |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

|                                                    | 2024                 | 2023                 |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                      |                      |
| Lønninger og gager                                 | 0                    | 383.626              |
| Pensioner                                          | 0                    | 48.048               |
| Andre omkostninger til social sikring              | 0                    | 2.272                |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | 0                    | 1.698                |
|                                                    | <b>0</b>             | <b>435.644</b>       |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <br>0                | <br>1                |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                      |                      |
| Andre finansielle omkostninger                     | 2.596.678            | 1.906.583            |
|                                                    | <b>2.596.678</b>     | <b>1.906.583</b>     |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                   |                      |                      |
| Skat af årets resultat                             | 76.560               | 37.381               |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -36.071              | -767.583             |
| Regulering af tidligere års skat                   | -786                 | 0                    |
|                                                    | <b>39.703</b>        | <b>-730.202</b>      |
| <b>5. Grunde og bygninger</b>                      |                      |                      |
| Kostpris 1. januar 2024                            | 3.932.841            | 3.890.841            |
| Tilgang i årets løb                                | 0                    | 42.000               |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                  | <b>3.932.841</b>     | <b>3.932.841</b>     |
| <br>Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | <br>-78.236          | <br>-38.908          |
| Årets afskrivninger                                | -39.328              | -39.328              |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>     | <b>-117.564</b>      | <b>-78.236</b>       |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <br><b>3.815.277</b> | <br><b>3.854.605</b> |

## Noter

|                                                   | <u>31/12 2024</u>        | <u>31/12 2023</u>        |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>6. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2024                           | 52.608.947               | 45.926.223               |
| Tilgang i årets løb                               | <u>1.648.628</u>         | <u>6.682.724</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b><u>54.257.575</u></b> | <b><u>52.608.947</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024           | 6.695.277                | 10.144.589               |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-125.000</u>          | <u>-3.449.312</u>        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b><u>6.570.277</u></b>  | <b><u>6.695.277</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b><u>60.827.852</u></b> | <b><u>59.304.224</u></b> |

Selskabets investeringsejendomme består af syv boligejendomme og syv blandede ejendomme beliggende i Brædstrup.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

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.



## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                                                                     | 31/12 2024 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Afkastkrav, bolig, Brædstrup                                        | 7%         |
| Afkastkrav, blandet bolig-erhvervsejendom, Brædstrup                | 6%         |
| Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (Brædstrup) (%)                 | 0          |
| Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (Brædstrup) (%)               | 0          |
| Antal m2                                                            | 6.861      |
| Antal lejemål                                                       | 49         |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)                              | 541        |
| Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)                           | 907        |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)     | 10.322     |
| Blandede ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 9.133      |

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 60.828 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 -4.404 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.154 t.kr.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Beboelsesejendomme i Brædstrup

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommenes gennemsnitlige driftsresultater det seneste år, forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7%, hvilket ligger på niveau med det gennemsnitlige afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Beboelsesejendomme i Brædstrup er indregnet til en dagsværdi på t.kr. 14.311.

#### Blandede ejendomme i Brædstrup

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater det seneste år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6%, hvilket ligger på niveau med det gennemsnitlige afkastkrav for standardbeliggende bolig- og erhvervsejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Blandede ejendomme i Brædstrup er indregnet til en dagsværdi på t.kr. 46.517

### 7. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2024 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 39.312.061               | 741.814                                     | 38.570.247                        | 35.718.908             |
| Kreditinstitutter i øvrigt        | 2.402.426                | 408.015                                     | 1.994.411                         | 1.252.341              |
| Deposita                          | 941.194                  | 0                                           | 941.194                           | 0                      |
|                                   | <b>42.655.681</b>        | <b>1.149.829</b>                            | <b>41.505.852</b>                 | <b>36.971.249</b>      |

**Noter**

|                                                                          | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u>                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| <b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>                                       |                   |                                    |
|                                                                          |                   | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Dagsværdi 31. december 2024                                              |                   | <u>60.827.852</u>                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen |                   | <u>-125.000</u>                    |

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.977 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 64.643 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.