

Triton Ejendomme A/S

**Helsingørvej 10
7100 Vejle**

CVR-nr. 36 71 24 49

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 03/06 2024

Per Soon Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	13
Balance pr. 31. december 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

Triton Ejendomme A/S
Helsingørvej 10
7100 Vejle

CVR-nr.: 36 71 24 49
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Per Soon Larsen, formand
Mikael Hougaard Kristoffersen
Erik Rehnquist
Peter Due Laursen

Direktion

Mikael Hougaard Kristoffersen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Triton Ejendomme A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. juni 2024

Direktion

Mikael Hougaard Kristoffersen
direktør

Bestyrelse

Per Soon Larsen
formand

Mikael Hougaard Kristoffersen

Erik Rehnquist

Peter Due Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Triton Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Triton Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

Horsens, den 3. juni 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, byggeri og entreprisevirksomhed samt at eje, sælge og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 6.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 860 t.kr. jf. omtale i note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.001.247, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 30.266.884.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Triton Ejendomme A/S for 2023 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 2023 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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægt, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at denne forfalder til betaling hos lejerne, indtægter fra salg af handelsejendomme, der indregnes, når risikoovergang til køber er forekommet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Triton Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttotab		(97.337)	838.344
Personaleomkostninger	1	<u>(1.263.669)</u>	<u>(1.521.433)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(1.361.006)	(683.089)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(63.428)</u>	<u>(146.707)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(1.424.434)	(829.796)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(826.516)</u>	<u>(9.466.387)</u>
Resultat før finansielle poster		(2.250.950)	(10.296.183)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		2.773.389	1.472.128
Finansielle indtægter	3	454.808	1.462.788
Finansielle omkostninger	4	<u>(429.108)</u>	<u>(582.097)</u>
Resultat før skat		548.139	(7.943.364)
Skat af årets resultat	5	<u>453.108</u>	<u>1.910.293</u>
Årets resultat		<u>1.001.247</u>	<u>(6.033.071)</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.773.389	1.472.128
Overført resultat		<u>(1.772.142)</u>	<u>(7.505.199)</u>
		<u>1.001.247</u>	<u>(6.033.071)</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	25.987.400	25.614.671
Investeringsejendomme under udførelse	6	4.206.848	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	61.190	88.253
Indretning af lejede lokaler	7	71.705	108.069
Materielle anlægsaktiver		30.327.143	25.810.993
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	4.265.517	1.492.128
Finansielle anlægsaktiver		4.265.517	1.492.128
Anlægsaktiver i alt		34.592.660	27.303.121
Aktiver bestemt for salg		0	2.312.725
Varebeholdninger		0	2.312.725
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		176.861	640.401
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.921.559	8.962.923
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		989	134.133
Andre tilgodehavender		27.501	0
Periodeafgrænsningsposter		17.159	26.951
Tilgodehavender		9.144.069	9.764.408
Likvide beholdninger		252.772	5.120.231
Omsætningsaktiver i alt		9.396.841	17.197.364
Aktiver i alt		43.989.501	44.500.485

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.245.517	1.472.128
Overført resultat		25.521.367	27.293.509
Egenkapital		30.266.884	29.265.637
Hensættelse til udskudt skat	9	172.307	625.415
Hensatte forpligtelser i alt		172.307	625.415
Gæld til realkreditinstitutter		10.675.535	10.866.741
Langfristede gældsforpligtelser	10	10.675.535	10.866.741
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	215.149	236.038
Banker		1.081.174	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.252.145	1.211.916
Selskabsskat		0	1.758.292
Anden gæld		43.479	133.621
Periodeafgrænsningsposter		0	111.026
Deposita		282.828	291.799
Kortfristede gældsforpligtelser		2.874.775	3.742.692
Gældsforpligtelser i alt		13.550.310	14.609.433
Passiver i alt		43.989.501	44.500.485
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.472.128	27.293.509	29.265.637
Årets resultat	0	2.773.389	(1.772.142)	1.001.247
Egenkapital 31. december 2023	500.000	4.245.517	25.521.367	30.266.884

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.574.842	2.273.590
Pensioner	68.509	161.810
Andre omkostninger til social sikring	23.106	40.114
Personaleomkostninger viderefaktureret	(402.788)	(954.081)
	1.263.669	1.521.433
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 <u>2</u>	 <u>5</u>
 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	(978.863)	(8.438.073)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	152.347	(1.028.314)
Værdiregulering investeringsejendomme	(826.516)	(9.466.387)
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	416.855	213.768
Andre finansielle indtægter	37.953	27.193
Kursreguleringer	0	1.221.827
	454.808	1.462.788
 4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	429.108	506.889
Kursreguleringer	0	75.208
	429.108	582.097

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	5.426.877
Årets udskudte skat	(453.108)	(7.337.170)
	(453.108)	(1.910.293)
 6 Aktiver der måles til dagsværdi		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførelse
Kostpris 1. januar 2023	22.741.200	0
Tilgang i årets løb	4.926.365	0
Overførsler i årets løb	(4.955.209)	4.288.999
Kostpris 31. december 2023	22.712.356	4.288.999
 Værdireguleringer 1. januar 2023	2.873.471	0
Årets værdireguleringer	(402.893)	155.240
Årets tilbageførte værdireguleringer	400.000	0
Overførsler i årets løb	404.466	(237.391)
Værdireguleringer 31. december 2023	3.275.044	(82.151)
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	25.987.400	4.206.848

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme beliggende i Horsens (5), Kolding (1) og Østbirk (1). I 2022 var der 7 boligejendomme pr. 31.12.2022.

Der har i år været en afgang på en projektejendom i Odder. Denne ejendom var til salg pr. 31.12.2022.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Horsens 5,5 %-5,69 % (31.12.2022; 5,5%-5,62 %)
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,56 % (31.12.2022; 5,65 %)
- Boligejendomme beliggende i Østbirk 5,5% (31.12.2022; 5,5 %)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 5,58 % pr. 31.12.2023 (31.12.2022; 5,57%).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forringelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 860 t.kr. En forbedring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 940 t.kr.

Den gennemsnitlige faktiske leje pr. m2 for færdigudviklede ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 1.121 kr. mod 1.116 kr. sidste år. Den samlede størrelse på færdigudviklede ejendomme udgør 1.356 m2. Lejerne har i kontrakterne en uopsigelighed på tre måneder.

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2023	157.743	181.820
Kostpris 31. december 2023	157.743	181.820
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	69.489	73.751
Årets afskrivninger	27.064	36.364
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	96.553	110.115
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	61.190	71.705

8 Kapitalandele i kapitalinteresser

	2023 kr.	2022 kr.
Kostpris 1. januar 2023	20.000	0
Tilgang i årets løb	0	20.000
Kostpris 31. december 2023	20.000	20.000
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.472.128	0
Årets resultat	2.773.389	1.472.128
Værdireguleringer 31. december 2023	4.245.517	1.472.128
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.265.517	1.492.128

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
EMG ApS	Vejle	50 %

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	625.415	4.294.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(453.108)	(3.668.585)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	172.307	625.415
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	677.478	625.415
Skattemæssigt underskud	(505.171)	0
	172.307	625.415

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.102.779	10.890.684	215.149	9.945.715
	11.102.779	10.890.684	215.149	9.945.715

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MK83 Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 1 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 4, i alt t.kr 4.

Noter til årsrapporten

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i ejendomme. Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2023 udgør 30.194 t.kr.