

# Akts. Kaj B. Christensen, Viborg

Gl. Aalborgvej 95, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 44 98 10

## Årsrapport

1. maj 2023 - 30. april 2024



This document has esignatur Agreement-ID: 21a23aWTmsR252067427

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2024.

---

Anders Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Akts. Kaj B. Christensen, Viborg.

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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. september 2024

### Direktion

Anders Christensen

### Bestyrelse

Hanne Sørensen  
formand

Lene Christensen

Anders Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til aktionærerne i Akts. Kaj B. Christensen, Viborg**

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Akts. Kaj B. Christensen, Viborg for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 19. september 2024

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Akts. Kaj B. Christensen, Viborg Gl. Aalborgvej 95 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 44 98 10
	Stiftet: 2. november 1970
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Hanne Sørensen, formand Lene Christensen Anders Christensen
<b>Direktion</b>	Anders Christensen
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Akts. Kaj B. Christensen, Viborg 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme besiddes i alt overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og helt sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

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 ejendommenes forventede nettoindtjening for det aktuelle regnskabsår og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.569.073</b>	<b>5.070.676</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-370.311	-2.120.505
1 Personaleomkostninger	-1.666.462	-1.656.021
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	36.194
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.532.300</b>	<b>1.330.344</b>
Andre finansielle indtægter	5.828	0
Øvrige finansielle omkostninger	-2.798.092	-1.167.957
<b>Resultat før skat</b>	<b>740.036</b>	<b>162.387</b>
2 Skat af årets resultat	-166.440	-54.964
<b>Årets resultat</b>	<b>573.596</b>	<b>107.423</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	366.000	353.400
Overføres til overført resultat	207.596	0
Disponeret fra overført resultat	0	-245.977
<b>Disponeret i alt</b>	<b>573.596</b>	<b>107.423</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	120.520.000	117.679.138
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>120.520.000</u>	<u>117.679.138</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>120.520.000</u></b>	<b><u>117.679.138</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.901	63.202
Andre tilgodehavender	<u>113.011</u>	<u>110.635</u>
Tilgodehavender i alt	<u>196.912</u>	<u>173.837</u>
Likvide beholdninger	<u>3.695</u>	<u>431.006</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>200.607</u></b>	<b><u>604.843</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>120.720.607</u></b>	<b><u>118.283.981</u></b>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.257.213	1.257.213
Overført resultat	41.435.760	41.228.164
Foreslået udbytte for regnskabsåret	366.000	353.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>43.058.973</b>	<b>42.838.777</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.877.000	6.986.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.877.000</b>	<b>6.986.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	53.603.378	54.294.783
Gældsbev.	1.706.760	1.706.760
Gæld til pengeinstitutter	10.111.675	8.172.770
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.421.813	64.174.313
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.118.000	1.334.000
Gæld til pengeinstitutter	307.039	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	190.508	165.324
Selskabsskat	129.440	403.418
Anden gæld	3.617.834	2.382.149
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.362.821	4.284.891
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>70.784.634</b>	<b>68.459.204</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>120.720.607</b>	<b>118.283.981</b>

### 5 Oplysninger om dagsværdi

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	1.257.213	41.474.141	633.000	43.364.354
Udloddet udbytte	0	0	-633.000	-633.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-245.977	353.400	107.423
Egenkapital 1. maj 2023	1.257.213	41.228.164	353.400	42.838.777
Udloddet udbytte	0	0	-353.400	-353.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	207.596	366.000	573.596
	<b>1.257.213</b>	<b>41.435.760</b>	<b>366.000</b>	<b>43.058.973</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.513.965	1.508.640
Pensioner	142.513	137.157
Andre omkostninger til social sikring	9.984	10.224
	<b><u>1.666.462</u></b>	<b><u>1.656.021</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	275.440	535.964
Årets regulering af udskudt skat	-109.000	-481.000
	<b><u>166.440</u></b>	<b><u>54.964</u></b>
	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	83.200.709	82.215.204
Tilgang i årets løb	3.211.173	985.505
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>86.411.882</u></b>	<b><u>83.200.709</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	34.478.429	36.598.934
Årets regulering til dagsværdi	-370.311	-2.120.505
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>34.108.118</u></b>	<b><u>34.478.429</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>120.520.000</u></b>	<b><u>117.679.138</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 108 boliglejemål på i alt 8.981 m<sup>2</sup> primært beliggende i Viborg samt 1 erhvervsjendom på i alt 900 m<sup>2</sup> beliggende i Viborg

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkast for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene reguleret for forventet tomgang. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Herved fremkommer en forventet normalindtjening pr. ejendom.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i eksterne rapporter omkring boligmarkedet samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, erhverv mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig	5-5,25%
Afkastkrav, erhverv	6,50%
Tomgangsprocent, bolig	2,00%
Tomgangsprocent, erhverv	2,00%
Forventet årlig pristalsregulering af lejeindtægter	2,00%
Vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup>	50 kr.
Administration pr. lejemål	2.000 kr.
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	13.167
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	2.407

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet generelt med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 10.881 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 43.059 t.kr. til 34.572 t.kr.

En nedsættelse af afkastkravet generelt med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme opjusteres med 13.284 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive opjusteret fra de nuværende 43.059 t.kr. til 53.421 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/4 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/4 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	54.556.378	953.000	53.603.378	48.801.000
Gældsbrief	1.706.760	0	1.706.760	1.706.760
Gæld til pengeinstitutter	10.276.675	165.000	10.111.675	9.362.000
	<b>66.539.813</b>	<b>1.118.000</b>	<b>65.421.813</b>	<b>59.869.760</b>

## Noter

---

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	120.520.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-370.311</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 54,6 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 95,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 10,3 mio. kr. er der deponeret pantebrev, ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt 12,5 mio. kr. med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2024 på 28,9 mio. kr.

Selskabet har indgået aftale med kreditinstitut omkring etablering af renteloft på et realkreditlån. Forpligtelsen udgør 573 tkr. pr. 30. april 2024.

## Hanne Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hanne Sørensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 9a41e727-c01e-4858-aed6-193c73d38eaf  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2024 kl.: 11:03:36  
Underskrevet med MitID



## Lene Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lene Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7890d991-ed89-456b-b7bd-5721ba91245e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2024 kl.: 10:39:53  
Underskrevet med MitID



## Anders Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 189a7c73-f943-4748-88cd-ab0dcee6ef91  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2024 kl.: 10:32:07  
Underskrevet med MitID



## Anders Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Christensen  
Direktør  
ID: 189a7c73-f943-4748-88cd-ab0dcee6ef91  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2024 kl.: 10:32:07  
Underskrevet med MitID



## Henrik Lundsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Lundsgaard  
Revisor  
ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2024 kl.: 08:14:41  
Underskrevet med MitID



## Anders Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Christensen  
Dirigent  
ID: 189a7c73-f943-4748-88cd-ab0dcee6ef91  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2024 kl.: 08:19:18  
Underskrevet med MitID

