

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

Hobrovej 758, st.tv., 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 10 01 98 50

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.03.25

Carina Faveile
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Pengestrømsopgørelse | 13 |
| Noter | 14 - 27 |

Selskabet

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS
Hobrovej 758, st.tv.
9230 Svenstrup J
Telefon: 98 10 92 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 10 01 98 50
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Grau

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Dattervirksomheder

Nordjysk Ejendomsservice ApS, Aalborg
EMG Solcenter ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 8. marts 2025

Direktionen

Michael Grau

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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 lovgivningen.

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.

Aalborg, den 8. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41306

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

| Beløb i t.DKK | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------|-------|--------|-------|--------|
| <i>Resultat</i> | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 1.688 | 1.588 | 1.450 | 1.614 | 1.756 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 1.688 | 1.588 | 1.450 | 1.614 | 1.756 |
| Resultat af primær drift | 1.816 | 1.463 | 2.780 | 1.530 | 1.748 |
| Finansielle poster i alt | -534 | -138 | -1.114 | 542 | -1.059 |
| Resultat før skat | 1.283 | 1.325 | 1.666 | 2.072 | 689 |
| Årets resultat | 1.059 | 1.179 | 1.168 | 1.811 | 409 |

Balance

| | | | | | |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Samlede aktiver | 47.440 | 45.249 | 41.547 | 40.373 | 39.459 |
| Egenkapital | 15.753 | 14.815 | 13.754 | 12.701 | 11.003 |

Nøgletal

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| <i>Rentabilitet</i> | | | | | |
| Egenkapitalens forrentning | 7% | 8% | 9% | 15% | 4% |
| <i>Soliditet</i> | | | | | |
| Soliditetsgrad | 33% | 33% | 33% | 31% | 28% |

Definitioner af nøgletal

| | |
|-----------------------------|---|
| Egenkapitalens forrentning: | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |
| Soliditetsgrad: | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ |

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i, direkte eller indirekte gennem kapitalinteresse i andre virksomheder at drive vedligeholdelse af ejendomme, etablering og drift af solcentre samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i til 6,50%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.DKK. 2.927, mens en reduktion af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil øge den beregnede værdi med t.DKK 3.416. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.059.029 mod DKK 1.178.788 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.752.503.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2024 DKK | 2023 DKK |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.687.522 | 1.587.775 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver | -7.574 | -7.574 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 1.679.948 | 1.580.201 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 136.395 | -117.515 |
| Resultat af primær drift | 1.816.343 | 1.462.686 |
| 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 276.827 | 661.193 |
| 3 Andre finansielle indtægter | 235.062 | 158.216 |
| 4 Andre finansielle omkostninger | -1.045.703 | -957.317 |
| Resultat før skat | 1.282.529 | 1.324.778 |
| 5 Skat af årets resultat | -223.500 | -145.990 |
| Årets resultat | 1.059.029 | 1.178.788 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 439.742 | 661.193 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 135.000 | 122.000 |
| Overført resultat | 484.287 | 395.595 |
| I alt | 1.059.029 | 1.178.788 |

| AKTIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Erhvervede rettigheder | 233.375 | 240.949 |
| 6 | Immaterielle anlægsaktiver i alt | 233.375 | 240.949 |
| | Investeringsejendomme | 40.991.473 | 40.855.078 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 90.000 | 0 |
| 7 | Materielle anlægsaktiver i alt | 41.081.473 | 40.855.078 |
| 8 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.494.320 | 1.704.385 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 2.494.320 | 1.704.385 |
| | Anlægsaktiver i alt | 43.809.168 | 42.800.412 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.596.477 | 2.396.937 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 34.689 | 51.269 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.631.166 | 2.448.206 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 3.631.166 | 2.448.206 |
| | Aktiver i alt | 47.440.334 | 45.248.618 |

| PASSIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 1.682.770 | 1.243.028 |
| | Overført resultat | 13.809.733 | 13.325.446 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 135.000 | 122.000 |
| | Egenkapital i alt | 15.752.503 | 14.815.474 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 3.797.843 | 3.574.343 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 3.797.843 | 3.574.343 |
| 9 | Gæld til realkreditinstitutter | 6.707.475 | 14.908.094 |
| 9 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 18.897.410 | 3.452.150 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 25.604.885 | 18.360.244 |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.046.460 | 837.572 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 6.340.770 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 125.314 | 63.744 |
| | Anden gæld | 1.090.341 | 1.236.668 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 22.988 | 19.803 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.285.103 | 8.498.557 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 27.889.988 | 26.858.801 |
| | Passiver i alt | 47.440.334 | 45.248.618 |

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettop- skrivning efter indre værdis- metode | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et |
|---|----------------------|---|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 125.000 | 1.243.028 | 13.325.446 | 122.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -122.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 439.742 | 484.287 | 135.000 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 125.000 | 1.682.770 | 13.809.733 | 135.000 |

Pengestrømsopgørelse

| Note | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|------------------|-------------------|
| Årets resultat | 1.059.029 | 1.178.788 |
| 13 Reguleringer | 115.385 | 408.987 |
| Forskydning i driftskapital | | |
| Tilgodehavender | -1.182.960 | -364.884 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 61.572 | -23.492 |
| Andre driftsafledte gældsforpligtelser | -143.142 | 233.818 |
| Pengestrømme fra driften før finansielle poster | -90.116 | 1.433.217 |
| Modtagne renteindtægter og lignende indtægter | 191.954 | 158.216 |
| Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger | -1.045.703 | -957.317 |
| Betalt selskabsskat | 0 | -256.791 |
| Pengestrømme fra driften | -943.865 | 377.325 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -90.000 | -2.800.600 |
| Salg af værdipapirer og kapitalandele | 43.108 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringer | -46.892 | -2.800.600 |
| Betalt udbytte | -122.000 | -117.800 |
| Afdrag på gæld til realkreditinstitutter | -8.666.731 | -709.078 |
| Nedbringelse gæld til kreditinstitutter | 16.120.258 | -125.437 |
| Pengestrømme fra finansiering | 7.331.527 | -952.315 |
| Årets samlede pengestrømme | 6.340.770 | -3.375.590 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse | -6.340.770 | -2.965.180 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning | 0 | -6.340.770 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter | 0 | -6.340.770 |
| I alt | 0 | -6.340.770 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat til 6,50%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.DKK. 2.927, mens en reduktion af kapitaliseringsfaktoren på 0,5% point vil øge den beregnede værdi med t.kr. 3.416. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

| | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|---------|---------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 276.827 | 661.193 |
| I alt | 276.827 | 661.193 |

3. Andre finansielle indtægter

| | | |
|---|---------|---------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 191.954 | 155.697 |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 2.519 |
| Øvrige finansielle indtægter | 43.108 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 43.108 | 2.519 |
| I alt | 235.062 | 158.216 |

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

4. Andre finansielle omkostninger

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.026.712 | 957.176 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 18.991 | 141 |
| I alt | 1.045.703 | 957.317 |

5. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Årets aktuelle skat | -60.204 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 283.704 | 145.990 |
| I alt | 223.500 | 145.990 |

6. Immaterielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Erhvervede rettigheder |
|------------------------------------|------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 378.664 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 378.664 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24 | -137.715 |
| Afskrivninger i året | -7.574 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24 | -145.289 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 233.375 |

7. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Materielle an- lægsaktiver under udførelse |
|--|----------------------------|--|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 37.208.614 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 90.000 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 37.208.614 | 90.000 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24 | 3.646.464 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 136.395 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24 | 3.782.859 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 40.991.473 | 90.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24 | 37.208.614 | 0 |

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|---|---|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 298.442 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 298.442 |
| Opskrivninger pr. 01.01.24 | 1.405.943 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 276.827 |
| Opskrivninger pr. 31.12.24 | 1.682.770 |
| Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 513.108 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24 | 513.108 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 2.494.320 |

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK | Indregnet værdi DKK |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Dattervirksomheder: | | | | |
| Nordjysk Ejendomsservice ApS, Aalborg | 100% | -513.108 | -451.542 | 0 |
| EMG Solcenter ApS, Aalborg | 100% | 2.494.322 | 728.369 | 2.494.322 |

9. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.24 | Gæld i alt 31.12.23 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 246.460 | 4.868.844 | 6.953.935 | 15.620.666 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 800.000 | 16.000.000 | 19.697.410 | 3.577.150 |
| I alt | 1.046.460 | 20.868.844 | 26.651.345 | 19.197.816 |

10. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24 | 40.991.473 | 40.991.473 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 136.395 | 136.395 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.656 og et afkastkrav på 6,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

11. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet hensigts- og støtteerklæring overfor tilknyttet virksomhed.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.954 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.400.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.DKK 19.697 er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.455..

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 27.495, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.855. Ejerpantebrevene er fordelt på t.DKK 191 deponeret til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeninger og t.DKK 27.304 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter,

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, der giver pant i andelslejligheder med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 233.

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

13. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

| | | |
|---|-----------|----------|
| Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver | 7.574 | 7.574 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -136.395 | 117.515 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -276.827 | -661.193 |
| Finansielle indtægter | -235.062 | -158.216 |
| Finansielle omkostninger | 1.045.703 | 957.317 |
| Skat af årets resultat | 223.500 | 145.990 |
| Øvrige reguleringer | -513.108 | 0 |
| I alt | 115.385 | 408.987 |

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi DKK |
|------------------------|-----------------|-----------------------|
| Erhvervede rettigheder | 50 | 0 |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Materielle anlægskativer:

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (brugstid 5-7 år, restværdi 0%)

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.