



**Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10
ApS**

Kongstedvej 6 - 10
4200 Slagelse
CVR-nr. 34 61 54 70

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2024

Kurt Bjørn Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. december 2024

Direktion

Kurt Bjørn Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 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 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Roskilde, den 17. december 2024

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS
Kongstedvej 6 - 10
4200 Slagelse

CVR-nr.: 34 61 54 70

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 10. juli 2012

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Kurt Bjørn Nielsen

Revisor

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er foretage udlejning og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten, bortset fra vurdering af ejendommenes dagsværdi jf. årsrapportens note 1, hvortil der henvises.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 2.452.053, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 6.237.

Selskabet har pr. statusdagen tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Selskabets kapital forventes reetableret ved fremtidig indtjening.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for 2023/24 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.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 finansiel 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 acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Peter Due Bolig.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster 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 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 netto realisationsværdi.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttotab		-333.773	154.087
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-12.200	-7.320
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-345.973	146.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.451.902	-186.100
Resultat før finansielle poster		-2.797.875	-39.333
Finansielle indtægter	3	0	582.064
Finansielle omkostninger	4	-345.729	-168.049
Resultat før skat		-3.143.604	374.682
Skat af årets resultat	5	691.551	-82.498
Årets resultat		-2.452.053	292.184
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.452.053	292.184
		-2.452.053	292.184

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	10.272.500	7.030.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	9.963	22.163
Materielle anlægsaktiver		<u>10.282.463</u>	<u>7.052.163</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.282.463</u>	<u>7.052.163</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.190	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		204.299	0
Periodeafgrænsningsposter		1.436	0
Tilgodehavender		<u>248.925</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>12.547</u>	<u>507.304</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>261.472</u>	<u>507.304</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.543.935</u></u>	<u><u>7.559.467</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-73.763	2.378.290
Egenkapital		6.237	2.458.290
Hensættelse til udskudt skat		284.923	772.175
Hensatte forpligtelser i alt		284.923	772.175
Banker		1.310.228	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.808.302	2.968.569
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.118.530	2.968.569
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	330.645	99.051
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.190	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.826	93.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.591.361	1.056.168
Selskabsskat		0	77.638
Anden gæld		146.223	34.516
Kortfristede gældsforpligtelser		6.134.245	1.360.433
Gældsforpligtelser i alt		10.252.775	4.329.002
Passiver i alt		10.543.935	7.559.467
Oplysning om dagsværdi	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	2.378.290	2.458.290
Årets resultat	0	-2.452.053	-2.452.053
Egenkapital 30. juni 2024	80.000	-73.763	6.237

Noter

	<u>2023/24</u> DKK
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsaktiver	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>7.030.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-2.451.902</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>10.272.500</u>
Ændringer af dagsværdi, som er indregnet i resultatopgørelsen består af urealiserede tab med t.kr. 2.452.	

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. september 2024 er fastlagt af selskabets ledelse og ekstern valuar ved anvendelse af skøn samt afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 6, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.007
Kursreguleringer	0	581.057
	<u>0</u>	<u>582.064</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	99.062	47.260
Andre finansielle omkostninger	<u>246.667</u>	<u>120.789</u>
	<u>345.729</u>	<u>168.049</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-204.299	77.638
Årets udskudte skat	<u>-487.252</u>	<u>4.860</u>
	<u>-691.551</u>	<u>82.498</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2023		<u>5.306.564</u>
Tilgang i årets løb		<u>5.694.402</u>
Kostpris 30. juni 2024		<u>11.000.966</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023		1.723.436
Årets værdireguleringer		<u>-2.451.902</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>-728.466</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		<u>10.272.500</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens bedste skøn samt afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske, samt med sammenholdelse af eksterne valuarvurderinger. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Forudsætningerne for værdiansættelse til dagsværdi baserer sig på budgetterede indtægter og omkostninger, hvilket baserer sig på historiske og kontraktuelle pengestrømme, med justering for forventede forbrugsomkostninger.

Investeringsejendomme består af to kategorier: Udlejning til erhverv og udlejning til beboelse.

Forudsætninger anvendt for udlejning til erhverv:

Bruttolejen baserer sig på den realiserede lejeindtægt, hvortil der påregnes en lejeregulering på 3%.

Budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 22% af lejeindtægterne.

Budgetterede faste omkostninger bestående af ejendomsskatter, forsikring og administration udgør ca. 9% af lejeindtægterne.

Budgetteret vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 7% af lejeindtægterne

For erhvervsudlejning er anvendt en afkastgrad på 5,5%, hvilket medfører en dagsværdi pr. 30 juni 2024 på t.kr. 8.300. En ændring på +/- 0,5%, vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis t.kr. -637 og t.kr. 897.

Forudsætninger anvendt for udlejning til beboelse:

Bruttolejen baserer sig på den realiserede lejeindtægt.

Budgetterede omkostninger til drift, forsikringer, grundejerforening og administration udgør ca. 46% af lejeindtægterne.

Budgetteret vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 11% af lejeindtægterne

For beboelsesudlejning er anvendt en afkastgrad mellem 9-21%, hvilket medfører en dagsværdi pr. 30 juni 2024 på t.kr. 1.973. En ændring på +/- 0,5%, vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis t.kr. -70 og t.kr. 76.

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. juli 2023	36.600
Kostpris 30. juni 2024	36.600
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	0
Årets afskrivninger	26.637
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	26.637
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	9.963

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.537.328	227.100	295.157
Gæld til realkreditinstitutter	3.067.620	2.911.847	103.545	2.420.505
	3.067.620	4.449.175	330.645	2.715.662

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens mellemværende med SparNord og har afgivet selvskyldnerkaution til fordel for følgende selskaber:

KL. Specialservice A/S
Dansk Overpumpning A/S
KBLV Holding ApS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KBLV Holding II ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Der henvises til moderselskabet for en opgørelse af forpligtelsen.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.967, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 8.300.

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 1.537, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 1.770.