

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Investeringselskabet Kerteminde ApS  
Europaplads 16, 4.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27049591  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2024- 31.12.2024

## Direktion

Christian Claes Remien, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Investeringselskabet Kerteminde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.03.2025

**Direktion**

**Christian Claes Remien**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Investeringsselskabet Kerteminde ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet Kerteminde ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

#### **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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 20.03.2025

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Brian Charles Schmidt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45845

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af ejendomme med hovedfokus på Aarhus.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.889 t.kr. og anses for tilfredsstillende.

Sammenholdt med sidste år påvirkes resultatet positivt af dagsværdireguleringen af ejendommen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>1.043.290</b>	<b>2.143.092</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		3.092.064	(3.558.833)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.135.354</b>	<b>(1.415.741)</b>
Andre finansielle indtægter		0	15.974
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(120.213)	(95.926)
Andre finansielle omkostninger		(320.701)	(311.396)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.694.440</b>	<b>(1.807.089)</b>
Skat af årets resultat	3	(805.497)	389.907
<b>Årets resultat</b>		<b>2.888.943</b>	<b>(1.417.182)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.888.943	(1.417.182)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.888.943</b>	<b>(1.417.182)</b>

## Balance pr. 31.12.2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		43.319.215	40.227.145
<b>Materielle aktiver</b>		<b>43.319.215</b>	<b>40.227.145</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.319.215</b>	<b>40.227.145</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		895.202	0
Andre tilgodehavender		0	4.753
<b>Tilgodehavender</b>		<b>895.202</b>	<b>4.753</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>633.497</b>	<b>11.327</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.528.699</b>	<b>16.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.847.914</b>	<b>40.243.225</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		21.000.294	18.111.351
<b>Egenkapital</b>		<b>21.200.294</b>	<b>18.311.351</b>
Udskudt skat		1.662.000	988.000
Andre hensatte forpligtelser		1.043.750	1.043.750
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.705.750</b>	<b>2.031.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.495.447	15.215.362
Deposita		0	785.140
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.495.447</b>	<b>16.000.502</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	771.139	790.526
Bankgæld		798.827	0
Deposita		1.509.396	1.927.807
Modtagne forudbetalinger fra kunder		562.660	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.450	102.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.375.778	446.807
Skyldige sambeskatningsbidrag		138.284	558.293
Anden gæld		274.889	73.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.446.423</b>	<b>3.899.622</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.941.870</b>	<b>19.900.124</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.847.914</b>	<b>40.243.225</b>

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Personaleforhold	5
Dagsværdioplysninger	6
Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8

## Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	18.111.351	18.311.351
Årets resultat	0	2.888.943	2.888.943
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>21.000.294</b>	<b>21.200.294</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 31.12.2024 (7,25% pr. 31.12.2023). Størrelsen på ejendommen udgør 2.973 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.044 t.kr. Der er indregnet tomgang for 171 t.kr. Deposita og forudbetalt husleje medtages i opgørelsen af ejendommens værdi.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.708 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.110 t.kr.

### 2 Bruttofortjeneste/-tab

Andre driftsindtægter, der indgår i selskabets bruttofortjeneste, omfatter erhvervslejernes bidrag til fællesdrift. Der er i regnskabsåret indtægter for 313 t.kr. mod 424 t.kr. sidste år.

### 3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	138.284	558.293
Ændring af udskudt skat	674.000	(948.200)
Regulering vedrørende tidligere år	(6.787)	0
	<b>805.497</b>	<b>(389.907)</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	771.139	790.526	14.495.447	11.837.655
	<b>771.139</b>	<b>790.526</b>	<b>14.495.447</b>	<b>11.837.655</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Dagsværdioplysninger

	Investeringsej endomme kr.
Dagsværdi ultimo	43.319.215
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	3.092.064

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Group 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 administrationsselskabet i årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.319 t.kr. pr. 31.12.2024

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 44.288 t.kr. i ovenstående ejendomme samt grunde og bygninger i søsterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med bankforbindelser vedrørende selskabet, søsterselskaber og moderselskabet Remien Holding ApS.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser i form af selvskyldnerkaution over for Jyske Bank for bankgæld i Kystvejen 43, Aarhus ApS samt bankgæld i Remien Holding ApS og underliggende koncernselskaber. Den samlede bankgæld omfattet af kautioner i øvrige selskaber pr. 31.12.2024 udgør 46.619 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter erhvervslejerens bidrag til fælles driftsomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til et istandsættelsesprojekt.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.