

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

SN-Invest ApS

Baldursgade 24
6700 Esbjerg

CVR-nr. 36 46 79 91

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 23/04 2025

Kim Steen Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

SN-Invest ApS
Baldursgade 24
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 36 46 79 91
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Esbjerg

Bestyrelse

Kasper Steen Sønderby Nielsen
Henrik Steen Nielsen
Kim Steen Nielsen

Direktion

Kasper Steen Sønderby Nielsen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SN-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. april 2025

Direktion

Kasper Steen Sønderby Nielsen
direktør

Bestyrelse

Kasper Steen Sønderby Nielsen

Henrik Steen Nielsen

Kim Steen Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SN-Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SN-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Horsens, den 23. april 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Kasper Rostgaard Munk
statsautoriseret revisor
mne44061

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som ejendomsselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 208.071, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.320.345.

Resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN-Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Indtægter vedrørende vand-/varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.593.311	2.850.984
Personaleomkostninger	1	<u>(528.640)</u>	<u>(523.682)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.064.671	2.327.302
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(122.740)</u>	<u>(1.625.468)</u>
Resultat før finansielle poster		1.941.931	701.834
Finansielle indtægter		739.697	8.202
Finansielle omkostninger	2	<u>(2.481.507)</u>	<u>(2.075.821)</u>
Resultat før skat		200.121	(1.365.785)
Skat af årets resultat	3	<u>7.950</u>	<u>305.378</u>
Årets resultat		<u>208.071</u>	<u>(1.060.407)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>208.071</u>	<u>(1.060.407)</u>
		<u>208.071</u>	<u>(1.060.407)</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>38.974.064</u>	<u>69.403.083</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>38.974.064</u>	<u>69.403.083</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>38.974.064</u>	<u>69.403.083</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.300	0
Andre tilgodehavender		<u>4.808.702</u>	<u>168.559</u>
Tilgodehavender		<u>4.874.002</u>	<u>168.559</u>
Likvide beholdninger		<u>283.933</u>	<u>31.231</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.157.935</u>	<u>199.790</u>
Aktiver i alt		<u>44.131.999</u>	<u>69.602.873</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.270.345	7.062.274
Egenkapital		7.320.345	7.112.274
Hensættelse til udskudt skat		804.438	939.350
Hensatte forpligtelser i alt		804.438	939.350
Gæld til realkreditinstitutter		21.215.608	41.611.462
Andre kreditinstitutter		0	5.446.253
Selskabsdeltagere og ledelse		0	600.000
Deposita		395.682	967.427
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.611.290	48.625.142
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.330.759	3.110.927
Kreditinstitutter		4.018.222	2.941.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		728.058	458
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.226.436	6.805.513
Selskabsskat		24.962	30.752
Anden gæld		67.489	37.257
Kortfristede gældsforpligtelser		14.395.926	12.926.107
Gældsforpligtelser i alt		36.007.216	61.551.249
Passiver i alt		44.131.999	69.602.873
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	7.062.274	7.112.274
Årets resultat	0	208.071	208.071
Egenkapital 31. december 2024	50.000	7.270.345	7.320.345

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	467.264	463.702
Pensioner	51.996	51.840
Andre omkostninger til social sikring	9.380	8.140
	528.640	523.682
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	367.423	395.495
Andre finansielle omkostninger	2.114.084	1.680.326
	2.481.507	2.075.821
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	126.962	158.752
Årets udskudte skat	(134.912)	(464.130)
	(7.950)	(305.378)

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	66.099.894
Tilgang i årets løb	373.998
Afgang i årets løb	(32.650.322)
Overførsler i årets løb	(104.098)
Kostpris 31. december 2024	<u>33.719.472</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	3.303.189
Årets værdireguleringer	(496.738)
Årets tilbageførte værdireguleringer	2.448.141
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>5.254.592</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>38.974.064</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, der korrigeres for tomgang for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Herefter fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Boligejendomme som i alt udgør 3 ejendomme er beliggende i henholdsvis Esbjerg C og Esbjerg V.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 348 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 438 t.kr., svarende til 977 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 117 t.kr. med en belægningsprocent på 90%.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5,00% - 5,25%, som er fastlagt under hensyntagende til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. afkastkravet på 5,00% - 5,25%, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Esbjerg.

Erhvervsejendomme består af 1 ejendom er beliggende i Varde.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.050 t.kr., hvilket bygger på en årlig leje på 1.126 t.kr., svarende til 714 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 86 t.kr. og en belægningsprocent på 92%.

Ved beregning er anvendt et afkastkrav før skat på 8,25%, som er fastlagt under hensyntagende til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Varde.

Selskabets erhvervsejendom er opsagt pr. 30.04.25.

Selskabets ejendomsportefølje har en samlet tomgangsprocent på 7%.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 5 - 19% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 1 - 7% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 0 - 7% af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde at værdien af investeringsejendommene reduceret med t.kr. (3.801). Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 7.320 til t.kr. 3.520.

En reducere af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde at værdien af investeringsejendommene forøges med t.kr. 2.115. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende t.kr. 7.320 til t.kr. 9.436.

	(0,50)%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,05	6,55	7,05
Dagsværdi	41.089.526	38.974.063	35.173.416
Ændring i dagsværdi	2.115.463	0	(3.800.647)

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.835.649	22.027.960	812.352	17.780.005
Andre kreditinstitutter	6.846.977	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	486.016	518.407	518.407	0
Deposita	967.427	395.682	0	0
	51.136.069	22.942.049	1.330.759	17.780.005

6 Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelse

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt. Leasingkontrakten har en restløbetid på 14 måneder og en samlet restleasingydelse på t.kr. 50.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.066, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 38.974.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.857 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 23.527.

Selskabet har afgivet øvrige sikkerheder for i alt t.kr. 20.