



Rudbæk Invest ApS

**Bjergvej 95
4100 Ringsted**

CVR-nr. 38 22 37 12

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2025

Peter Bernt Rudbæk
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. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Rudbæk Invest 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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 2. juni 2025

Direktion

Peter Bernt Rudbæk
adm. direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til den daglige ledelse i Rudbæk Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rudbæk Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Holbæk, den 2. juni 2025

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rudbæk Invest ApS
Bjergvej 95
4100 Ringsted

CVR-nr.: 38 22 37 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 20. november 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Peter Bernt Rudbæk, adm. direktør

Revisor

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Tækkemandsvej 1
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes skønnede lejeniveauer. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til henholdsvis 5,13% og 5,75% (mod henholdsvis 5,5% og 6,0% i 2023), hvilket vurderes at afspejle de generelle markedsniveauer i områderne. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 5.165.370, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 51.849.184.

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 Rudbæk Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med visse tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje samt indtægter fra varesalg.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer m.v.

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 velinformede 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 en afkastbaseret beregning af dagsværdien. Det er taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse, tomgang og administration mv. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,63 - 5,75, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien, herunder afkastprocent brugt ved værdiansættelsen af investeringsejendomme, er ligeledes sammenholdt med anerkendte valuarfirmaers markedsrapporter for de pågældende landsdele i Danmark.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

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

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver består af deposita, garantbeviser samt udlån til selskaber, som indregnes til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder samt andre kapitalandele, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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, selskabsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		2.935.222	3.008.619
Andre driftsomkostninger		-64.896	-342.585
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.870.326	2.666.034
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.634.365	3.310.217
Resultat før finansielle poster		7.504.691	5.976.251
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	116.041	-30.767
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-157.941	256.820
Finansielle indtægter		221.959	142.980
Finansielle omkostninger		-974.327	-591.548
Resultat før skat		6.710.423	5.753.736
Skat af årets resultat	4	-1.545.053	-1.307.678
Årets resultat		5.165.370	4.446.058
Foreslået udbytte		217.321	194.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-277.197	275.384
Overført resultat		5.225.246	3.976.674
		5.165.370	4.446.058

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	66.314.789	62.244.750
Materielle anlægsaktiver		66.314.789	62.244.750
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	165.226
Kapitalandele i associerede virksomheder		164.210	341.690
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.594.577	3.414.978
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Deposita		17.443	17.443
Finansielle anlægsaktiver		3.826.230	3.989.337
Anlægsaktiver i alt		70.141.019	66.234.087
Færdigvarer og handelsvarer		0	228.727
Varebeholdninger		0	228.727
Andre tilgodehavender		5.604.848	55.282
Selskabsskat		263.618	153.440
Periodeafgrænsningsposter		744.958	18.313
Tilgodehavender		6.613.424	227.035
Likvide beholdninger		311.990	3.982.433
Omsætningsaktiver i alt		6.925.414	4.438.195
Aktiver i alt		77.066.433	70.672.282

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		63.358	63.358
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		144.180	421.377
Overført resultat		51.424.325	46.199.079
Foreslået udbytte for regnskabsåret		217.321	194.000
Egenkapital		51.849.184	46.877.814
Hensættelse til udskudt skat		7.428.425	6.408.864
Hensatte forpligtelser i alt		7.428.425	6.408.864
Gæld til realkreditinstitutter		14.262.508	14.560.715
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.262.508	14.560.715
Gæld til realkreditinstitutter	6	294.427	284.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	277.712
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.236.817	1.202.184
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	4.154
Skyldige moms og afgifter		32.143	20.000
Anden gæld		8.286	95.104
Deposita og forudbetalt leje		934.643	921.335
Kortfristede gældsforpligtelser		3.526.316	2.824.889
Gældsforpligtelser i alt		17.788.824	17.385.604
Passiver i alt		77.066.433	70.672.282
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	63.358	421.377	46.199.079	194.000	46.877.814
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-194.000	-194.000
Årets resultat	0	-277.197	5.225.246	217.321	5.165.370
Egenkapital 31. december 2024	63.358	144.180	51.424.325	217.321	51.849.184

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	0	-30.767
Avance, afgang af tilknyttede virksomheder	<u>116.041</u>	<u>0</u>
	<u>116.041</u>	<u>-30.767</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	326.152
Andel af underskud i associerede virksomheder	-161.942	-69.332
Avance, afgang af associerede virksomheder	<u>4.001</u>	<u>0</u>
	<u>-157.941</u>	<u>256.820</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	525.492	538.714
Årets udskudte skat	<u>1.019.561</u>	<u>768.964</u>
	<u>1.545.053</u>	<u>1.307.678</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på ca. 13-15.

Tomgangslejen er fastlagt til 3% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 7-15 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 - 5 % af lejeindtægterne.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveauer. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til henholdsvis 5,13% og 5,75% (mod henholdsvis 5,5% og 6,0% i 2023), hvilket vurderes at afspejle de generelle markedsniveauer i områderne. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	73.622.189	66.314.789	60.329.060
Ændring i dagsværdi	7.307.400	0	-5.985.729

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.201.616	13.542.245
Mellem 1 og 5 år	1.060.892	1.018.470
Langfristet del	14.262.508	14.560.715
Inden for et år	294.427	284.400
	14.556.935	14.845.115

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.546 er der givet pant i en del af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 66.315.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har overfor Dragsholm Sparekasse afgivet tilbagetrædelseserklæring i forhold til tilgodehavende på t.kr. 5.000 hos Hovedgaden 16 Borup ApS.

Selskabet har overfor Dragsholm Sparekasse stillet sikkerhed, i form af transport i tabsgaranti, for alt mellemværende med DLR Kredit, herunder realkreditlån på t.kr. 384.