

# **Combi Montage ApS**

**Rughøjvej 17, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 27 29 70 72**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2025.

---

Tina Hjortflod Aaen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Combi Montage ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. april 2025

### **Direktion**

Tina Hjortflod Aaen

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejeren i Combi Montage ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Combi Montage 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 revisorerers 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 revisorerers 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 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.

Odense, den 11. april 2025

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Combi Montage ApS Rughøjvej 17 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 27 29 70 72
	Stiftet: 15. juli 2003
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Tina Hjortflod Aaen
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Combi Montage ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Combi Montage ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-624.466</b>	<b>-644.098</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	821.412	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>196.946</b>	<b>-644.098</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	968.595	820.306
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	591.531	589.966
Andre finansielle indtægter	10.796	1.462
3 Øvrige finansielle omkostninger	-730.895	-725.919
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.036.973</b>	<b>41.717</b>
4 Skat af årets resultat	-12.762	170.158
<b>Årets resultat</b>	<b>1.024.211</b>	<b>211.875</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	812.595	470.306
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	76.616	0
Disponeret fra overført resultat	0	-380.431
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.024.211</b>	<b>211.875</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	17.045.912	16.224.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.045.912</u>	<u>16.224.500</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.520.493	33.571.660
7	Andre tilgodehavender	1.669.762	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>34.190.255</u>	<u>33.571.660</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.236.167</u></b>	<b><u>49.796.160</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.083.929	15.094.679
	Tilgodehavende selskabsskat	115.390	46.577
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	273.648	238.981
	Andre tilgodehavender	0	7
	Periodeafgrænsningsposter	23.782	14.126
	Tilgodehavender i alt	<u>15.496.749</u>	<u>15.394.370</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.608</u>	<u>84.658</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.522.357</u></b>	<b><u>15.479.028</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.758.524</u></b>	<b><u>65.275.188</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.556.255	30.743.660
Overført resultat	15.889.182	15.812.566
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>47.705.437</b>	<b>46.803.226</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.907.200	1.714.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.907.200</b>	<b>1.714.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.445.331	8.655.240
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.445.331	8.655.240
8 Kortfristet del af langfristet gæld	206.064	164.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.644	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.348.542	6.565.532
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	794.333	1.197.183
Anden gæld	169.973	174.908
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.700.556	8.102.322
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.145.887</b>	<b>16.757.562</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>66.758.524</b>	<b>65.275.188</b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1.					
januar 2024	125.000	30.743.660	15.812.566	122.000	46.803.226
Udloddet udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Resultatandel	0	812.595	76.616	135.000	1.024.211
	<b>125.000</b>	<b>31.556.255</b>	<b>15.889.182</b>	<b>135.000</b>	<b>47.705.437</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af boligudlejning og administration heraf samt besiddelse af kapitalandele.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	821.412	0
	<b>821.412</b>	<b>0</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	282.872	268.198
Andre finansielle omkostninger	448.023	457.721
	<b>730.895</b>	<b>725.919</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-180.038	-155.558
Årets regulering af udskudt skat	192.800	-14.600
	<b>12.762</b>	<b>-170.158</b>

## Noter

---

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	8.868.207	8.868.207
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>8.868.207</b>	<b>8.868.207</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	7.356.293	7.356.293
Årets regulering til dagsværdi	821.412	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>8.177.705</b>	<b>7.356.293</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>17.045.912</b>	<b>16.224.500</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 703 m<sup>2</sup> fordelt på 12 lejemål beliggende i Odense C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav	4,17%	4,29%
Tomgangsprocent	0,00%	0,00%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	24.247	23.079

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.046 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.813 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.307 t.kr.

### 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2024	2.478.000	2.478.000
Afgang i årets løb	-7.200	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>2.470.800</b>	<b>2.478.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	31.093.660	30.623.354
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	968.595	820.306
Årets tilbageførsler på afgang	-1.662.562	0
Udbytte	-350.000	-350.000
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>30.049.693</b>	<b>31.093.660</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>32.520.493</b>	<b>33.571.660</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Combi Montage ApS kr.
Combi Byg og Invest ApS, Odense	100 %	17.850.846	605.566	17.850.846
Combi Byg og Invest Bellinge ApS, Odense	100 %	9.941.351	108.490	9.941.351
Combi Bronzevej 31 ApS, Odense	52 %	9.092.877	316.423	4.728.296
		<b>36.885.074</b>	<b>1.030.479</b>	<b>32.520.493</b>

## Noter

---

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgang i årets løb	1.669.762	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.669.762</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.669.762</b>	<b>0</b>

Der specificeres således:

Andre tilgodehavender	1.669.762	0
	<b>1.669.762</b>	<b>0</b>

## 8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.651.395	206.064	8.445.331	7.681.280
	<b>8.651.395</b>	<b>206.064</b>	<b>8.445.331</b>	<b>7.681.280</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.774 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 17.046 t.kr.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.