

**Ejendomsselskabet Nedenhøje ApS**  
Papirfabrikken 26, st, tv, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 40 10 47 04

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2025

---

Daniel Høj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Nedenhøje 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. juni 2025

### Direktion

Daniel Høj

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Nedenhøje ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nedenhøje 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 revisorers 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 revisorers 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.

### 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.

Ikast, den 4. juni 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nedenhøje ApS Papirfabrikken 26, st, tv 8600 Silkeborg
	Telefon: 24400477 (udløbet)
	CVR-nr.: 40 10 47 04
	Stiftet: 7. december 2018
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Daniel Høj
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med ejendomsudvikling og hermed forbundet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets hensigt har været at opføre 74 boliger til detailsalg. Opførelsen heraf finansieres i tre separate etaper. Første etape består af 20 boliger, anden etape af 29 boliger og tredje etape af de resterende 25 boliger. Det forventes, at etape 2 og 3 frasælges som projekter. Første etape er færdiggjort pr. 31. december 2024. Selskabet har påbegyndt udlejning af boliger i etape 1, hvorfor klassifikationen af denne er ændret fra varebeholdning til investeringsejendom.

Årets resultat bærer præg af, at klassifikationen af etape 1 er ændret fra varebeholdning til investeringsejendom og måles til dagsværdi, samt regulering af værdien af byggeretterne i etape 2 og 3. Dagsværdien på etape 1 er fastsat på baggrund af handelspriser ved salg af ejendomme efter balancedagen, hvor dagsværdien på etape 2 og 3 er fastsat ud fra afgivne bud på dele af byggeretterne.

Selskabet har i regnskabsåret fået tilført et skattefrit koncerntilskud på 5.000 t.kr., som er ført direkte på egenkapitalen.

### *Kapitaltab*

Selskabet har pr. 31. december 2024 tabt hele anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne jf. selskabslovens § 119. Det forventes, at egenkapitalen kan reetableres ved gældseftergivelse fra moderselskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nedenhøje 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret klassifikation vedrørende indregning af ejendomme, således at alle selskabets ejendomme fremover indregnes som investeringsejendomme til dagsværdi. Tidligere blev en del af ejendommene indregnet til kostpris under varebeholdninger. Klassifikationsændringen foretages, idet der er påbegyndt udlejning af ejendommene, hvorfor hensigten med ejendommene er ændret.

Klassifikationsændringen har hverken påvirket årets resultat, balancesummen eller egenkapitalen ved årets begyndelse.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 lejeindtægter og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomsporteføljen 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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”.

### Varebeholdninger

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Finansieringsomkostninger er medtaget.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nedenhøje ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-155.566</b>	<b>-282.586</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.488.371	14.966.347
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.089.042	-1.456
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.732.979</b>	<b>14.682.305</b>
2 Skat af årets resultat	3.040.600	-3.253.600
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.692.379</b>	<b>11.428.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	11.428.705
Disponeret fra overført resultat	-13.692.379	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-13.692.379</b>	<b>11.428.705</b>

## Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	66.015.000	28.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.015.000</u>	<u>28.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>66.015.000</u></b>	<b><u>28.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Varer under fremstilling	<u>0</u>	40.977.067
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>40.977.067</u>
	Andre tilgodehavender	46.864	5.799.100
	Periodeafgrænsningsposter	<u>37.338</u>	<u>55.236</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>84.202</u>	<u>5.854.336</u>
	Likvide beholdninger	<u>108.602</u>	<u>805.525</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>192.804</u></b>	<b><u>47.636.928</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.207.804</u></b>	<b><u>75.936.928</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.163.530	11.855.909
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.213.530</b>	<b>11.905.909</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	3.040.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.040.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Ansvarlig lånekapital	5.544.255	0
5 Deposita	180.000	0
6 Anden gæld	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.724.255	0
Gæld til pengeinstitutter	35.119.153	31.172.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser	935.406	10.879.836
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.660.929	13.738.775
7 Anden gæld	7.539.009	5.199.328
Periodeafgrænsningsposter	15.522	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	57.270.019	60.990.419
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.994.274</b>	<b>60.990.419</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>66.207.804</b>	<b>75.936.928</b>

### 8 Oplysninger om dagsværdi

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 10 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-1.272.796	-1.222.796
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.428.705	11.428.705
Koncertilskud	0	1.700.000	1.700.000
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	11.855.909	11.905.909
Årets overførte overskud eller underskud	0	-13.692.379	-13.692.379
Koncertilskud	0	5.000.000	5.000.000
	<b>50.000</b>	<b>3.163.530</b>	<b>3.213.530</b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	412.160	0
Andre finansielle omkostninger	676.882	1.456
	<b>1.089.042</b>	<b>1.456</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-3.040.600	3.253.600
	<b>-3.040.600</b>	<b>3.253.600</b>
	31/12 2024	31/12 2023
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	13.333.653	0
Tilgang i årets løb	2.285.551	0
Overførsler	50.917.820	13.333.653
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>66.537.024</b>	<b>13.333.653</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	14.966.347	0
Årets regulering til dagsværdi	-15.488.371	14.966.347
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-522.024</b>	<b>14.966.347</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>66.015.000</b>	<b>28.300.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 20 boligejendomme på i alt 2.669 m<sup>2</sup> beliggende i Viborg og 2 grunde beliggende i Viborg. Tilhørende grundene er der byggeretter for i alt 7.262 kvadratmeter.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Byggeretterne er værdiansat til 2.479 kr. pr. kvadratmeter.

Ledelsen har fastsat værdien af byggeretterne på baggrund af afgivet bud på dele af byggeretterne, samt et indgående kendskab til markedet for projektsalg og de aktuelle markedsforhold.

De resterende 20 boligejendomme er fastsat på baggrund af faktiske handelsværdier, på salg af ejendomme efter 31. december 2024.

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	5.544.255	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<u><b>5.544.255</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	180.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>180.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	5.545.746	5.064.271
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.545.746</u>	<u>-5.064.271</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Af anden gæld udgør 5.235 t.kr. gæld til tredjemand (mod 5.198 t.kr. pr. 31. december 2023).		
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december		<u>66.015.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-15.488.371</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 42.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som er indregnet under investeringsejendomme med en samlet værdi på 66.015 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.913 t.kr. til sikkerhed for gæld til tredjemand. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som er indregnet under investeringsejendomme.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Engagementet udgør 7.301 t.kr. pr. 31. december 2024.

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv der pr. 31. december 2024 udgør 1.960 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nedenhøje Holding ApS, CVR-nr. 42832588, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige, kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Daniel Høj

Navn returneret af MitId: Daniel Høj  
Direktør  
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3  
IP-adresse: 86.52.117.190:46990  
Dato for underskrift: 10-06-2025 15:49:56 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jesper Majkjær Ramlov

Navn returneret af MitId: Jesper Majkjær Ramlov  
Revisor  
ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9  
IP-adresse: 188.228.12.205:14565  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 10-06-2025 23:20:00 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Daniel Høj

Navn returneret af MitId: Daniel Høj  
Dirigent  
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3  
IP-adresse: 80.208.66.171:48416  
Dato for underskrift: 11-06-2025 05:25:53 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c999f8sYnYQ252600132