

# JEP Invest ApS

Hedskrænten 91, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 46 46 15

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024.

---

Poul Jepsen  
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 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JEP Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5. april 2024

### Direktion

Tove Jepsen

### Bestyrelse

Poul Sønderup Jepsen  
Formand

Dennis Sønderup Jepsen

Lisette Husted Jepsen

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

## **Til kapitalejerne i JEP Invest ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JEP Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

JEP Invest ApS er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

### **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.

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

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Viborg, den 5. april 2024

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JEP Invest ApS Hedeskrænten 91 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 46 46 15
	Stiftet: 17. december 2014
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Poul Sønderup Jepsen, Formand Dennis Sønderup Jepsen Lisette Husted Jepsen
<b>Direktion</b>	Tove Jepsen
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede nettoindtjening for det kommende år samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 1.020.733 kr. mod 1.517.153 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 19.571.246 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JEP Invest 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 sambeskattede 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 besiddes i alt overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og helt sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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

---

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”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

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

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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

##### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JEP Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.762.348</b>	<b>2.246.180</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-44.763
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.762.348</b>	<b>2.201.417</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8.769
Andre finansielle indtægter	173.329	160.292
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.675.933	-470.667
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.259.744</b>	<b>1.899.811</b>
3 Skat af årets resultat	-239.011	-382.658
<b>Årets resultat</b>	<b>1.020.733</b>	<b>1.517.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	720.733	1.217.153
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.020.733</b>	<b>1.517.153</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	59.687.500	59.687.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.687.500</u>	<u>59.687.500</u>
5 Værdipapirer	2.683.738	2.510.409
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.683.738</u>	<u>2.510.409</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>62.371.238</u></b>	<b><u>62.197.909</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	22.628	49.987
Periodeafgrænsningsposter	14.372	12.690
Tilgodehavender i alt	<u>37.000</u>	<u>62.677</u>
Likvide beholdninger	15.982	167.490
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>52.982</u></b>	<b><u>230.167</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>62.424.220</u></b>	<b><u>62.428.076</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022 (ej revideret)
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	19.121.246	18.400.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.571.246</b>	<b>18.850.512</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	2.044.000	2.044.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.044.000</b>	<b>2.044.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	37.531.000	37.531.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.531.000	37.531.000
Gæld til pengeinstitutter	786.878	1.706.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.460	43.776
Gæld til tilknyttede virksomheder	751.329	335.234
Selskabsskat	239.011	409.658
Anden gæld	1.483.296	1.507.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.277.974	4.002.564
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.808.974</b>	<b>41.533.564</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>62.424.220</b>	<b>62.428.076</b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	17.183.359	300.000	17.633.359
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.217.153	300.000	1.517.153
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	18.400.512	300.000	18.850.512
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	720.734	300.000	1.020.734
	<b>150.000</b>	<b>19.121.246</b>	<b>300.000</b>	<b>19.571.246</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede nettoindtjening for det kommende år samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.225	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.659.708</u>	<u>470.667</u>
	<b><u>1.675.933</u></b>	<b><u>470.667</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	239.011	409.658
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-27.000</u>
	<b><u>239.011</u></b>	<b><u>382.658</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> (ej revideret)
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	50.214.562	28.669.799
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>21.544.763</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>50.214.562</u></b>	<b><u>50.214.562</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	9.472.938	9.517.701
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-44.763</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>9.472.938</u></b>	<b><u>9.472.938</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>59.687.500</u></b>	<b><u>59.687.500</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 37 boligejendomme på i alt 2.552 m2 beliggende i København, Odense og Rask Mølle.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter for det kommende år ved fuld udlejning af ejendommene, men med korrektion for tomgang i forbindelse med genudlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger for det kommende år fratrækkes.

Ejendomsporteføljen består i følgende boligejendomme:

- 15 ejerlejligheder i København, hvor der anvendes en afkastprocent på 4,25%.
- 10 ejerlejligheder i Odense, hvor der anvendes en afkastprocent på 4,75%.
- 12 rækkehuse i Rask Mølle, hvor der anvendes en afkastprocent på 5,25%.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den gennemsnitlige værdi pr. m2 er følgende:

	<u>31/12 2023</u>
15 ejerlejligheder i København udgør pr. m2 (kr.)	40.127
10 ejerlejligheder i Odense udgør pr. m2 (kr.)	19.758
12 rækkehuse i Rask Mølle udgør pr. m2 (kr.)	15.902

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 59.688 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre ændret krav til forretningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5,9 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 19,6 mio. kr. til 15,0 mio. kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> (ej revideret)		
<b>5. Værdipapirer</b>				
Kostpris primo	1.510.000	1.510.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.510.000</u></b>	<b><u>1.510.000</u></b>		
Opskrivninger primo	1.000.409	840.117		
Årets opskrivninger	173.329	160.292		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.173.738</u></b>	<b><u>1.000.409</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.683.738</u></b>	<b><u>2.510.409</u></b>		
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat primo	2.044.000	2.071.000		
Udskudt skat af årets resultat	0	-27.000		
	<b><u>2.044.000</u></b>	<b><u>2.044.000</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2023</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b><u>31/12 2023</u></b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2023</b>	<b><u>31/12 2023</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	37.531.000	0	37.531.000	37.531.000
	<b><u>37.531.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>37.531.000</u></b>	<b><u>37.531.000</u></b>

## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Unoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo	59.687.500	2.683.738
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>173.329</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 59.688 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Topo Holding ApS, CVR-nr. 19 32 91 35, 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

## Poul Jepsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Sønderup Jepsen  
Bestyrelsesformand  
ID: 49a917de-4f2d-4105-9286-161a88b83a31  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 10:30:36  
Underskrevet med MitID



## Tove Jepsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tove Jepsen  
Direktør  
ID: 5c16405f-9f10-4120-8e73-700a78cc7d05  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 17:49:06  
Underskrevet med MitID



## Dennis Sønderup Jepsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Dennis Sønderup Jepsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5f5e3378-3453-4b93-b7a4-6a3fe520dc22  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 10:25:51  
Underskrevet med MitID



## Lisette Husted Jepsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisette Husted Jepsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0a677868-c47e-47ab-806b-6aee000e6fde  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 11:40:56  
Underskrevet med MitID



## Henrik Lundsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Lundsgaard  
Revisor  
ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 20:51:27  
Underskrevet med MitID



## Poul Jepsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Sønderup Jepsen  
Dirigent  
ID: 49a917de-4f2d-4105-9286-161a88b83a31  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 08:22:11  
Underskrevet med MitID

