

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

K/S Mercure Alstadt

Havnegade 39, 1058 København K

CVR-nr. 32 14 19 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Penneo dokumentnøgle: U2INJ-USZY0-9GTB7-1EX7I-FKQ01-7WMOU

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

Medlem af: Radovan Glamoclija
Dirigent

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Mercure Alstadt.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. juni 2025

Bestyrelse

Carsten Rhodes-Nørland
Formand

Claus Ewers

Søren Brinkmann

Michael Østerlund Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Mercure Alstadt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mercure Alstadt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvoraf oplysninger om selskabets kapitalberedskab fremgår. Heraf fremgår det at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at betale sine kortfristede gældsforpligtelser via finansiering fra pengeinstitut.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

Aarhus, den 30. juni 2025

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor
mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Mercure Alstadt Havnegade 39 1058 København K CVR-nr.: 32 14 19 35 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carsten Rhodes-Nørland, Formand Claus Ewers Søren Brinkmann Michael Østerlund Madsen
Komplementar	Komplementarselskabet Mercure Alstadt ApS
Revision	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab og drift af udlejningsvirksomhed med ejendomme beliggende i Tyskland.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør EUR 695.177 mod EUR 842.904 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør EUR 1.908.759 mod EUR 767.990 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger pr. 31/12 2024 omsætningsaktiverne. Regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet selskabet har tilstrækkelig likviditet til at betale sine kortfristede gældsforpligtelser via finansiering fra pengeinstitut.

Selskabets nuværende lån ved pengeinstitut udløber 31/12 2025. Ledelsen forventer, at selskabet via forlængelse af den nuværende finansiering i pengeinstitut eller ny finansiering fra andet pengeinstitut i det kommende regnskabsår, kan betale sine kortfristede gældsforpligtelser.

Selskabets nuværende lejekontrakt med lejer udløber 31/12 2026, og på baggrund heraf, er det ledelsens vurdering, at selskabets som minimum kan forlænge finansieringen med eksisterende pengeinstitut frem til 31/12 2026. Opnåelse af finansiering med en løbetid længere end til 31/12 2026 er afhængig af, at nuværende lejer udnytter forlængelesoptionen på lejekontrakten inden 31/12 2025 eller at selskabet indgår en ny lejekontrakt. Det er ledelsens forventning, at optionen med nuværende lejer bliver udnyttet.

På baggrund af ovenstående vurderer selskabet at have tilstrækkeligt kapitalberedskab til den fortsatte drift det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mercure Alstadt 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 euro.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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 består af kommuneskat i Tyskland, som bliver modregnet i den enkeltes kommanditisk personlige skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> EUR	<u>2023</u> EUR
Bruttofortjeneste	695.177	842.904
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.520.000	70.000
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	2.215.177	912.904
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-69.891	16.604
Andre finansielle indtægter	177	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-183.965</u>	<u>-64.430</u>
Resultat før skat	1.961.498	865.078
Skat af årets resultat	<u>-52.739</u>	<u>-97.088</u>
Årets resultat	1.908.759	767.990
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	224.811	550.113
Overføres til overført resultat	<u>1.683.948</u>	<u>217.877</u>
Disponeret i alt	1.908.759	767.990

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investeringsejendomme	14.160.000	12.640.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.160.000</u>	<u>12.640.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	198.765	268.656
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>198.765</u>	<u>268.656</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.358.765</u>	<u>12.908.656</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.601	30.601
	Andre tilgodehavender	108.011	102.524
	Periodeafgrænsningsposter	1.085	1.085
	Tilgodehavender i alt	<u>139.697</u>	<u>134.210</u>
	Likvide beholdninger	<u>247.284</u>	<u>83.958</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>386.981</u>	<u>218.168</u>
	Aktiver i alt	<u>14.745.746</u>	<u>13.126.824</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.341.800	3.341.800
Overført resultat	6.265.938	4.581.990
Egenkapital i alt	9.607.738	7.923.790
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	4.942.482
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.942.482
6 Kortfristet del af langfristet gæld	4.942.083	80.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.250	12.270
Anden gæld	182.675	168.107
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.138.008	260.552
Gældsforpligtelser i alt	5.138.008	5.203.034
Passiver i alt	14.745.746	13.126.824
1 Kapitalberedskab		
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital 1. januar 2023	3.341.800	4.364.113	7.705.913
Årets overførte overskud eller underskud	0	217.877	217.877
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	550.113	550.113
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-550.113	-550.113
Egenkapital 1. januar 2024	3.341.800	4.581.990	7.923.790
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.683.948	1.683.948
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	224.811	224.811
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-224.811	-224.811
	3.341.800	6.265.938	9.607.738

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger pr. 31/12 2024 omsætningsaktiverne. Regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet selskabet har tilstrækkelig likviditet til at betale sine kortfristede gældsforpligtelser via finansering fra pengeinstitut.

Selskabets nuværende lån ved pengeinstitut udløber 31/12 2025. Ledelsen forventer, at selskabet via forlængelse af den nuværende finansiering i pengeinstitut eller ny finansiering fra andet pengeinstitut i det kommende regnskabsår, kan betale sine kortfristede gældsforpligtelser.

Selskabets nuværende lejekontrakt med lejer udløber 31/12 2026, og på baggrund heraf, er det ledelsens vurdering, at selskabets som minimum kan forlænge finanseringen med eksisterende pengeinstitut frem til 31/12 2026. Opnåelse af finansiering med en løbetid længere end til 31/12 2026 er afhængig af, at nuværende lejer udnytter forlængeoptionen på lejekontrakten inden 31/12 2025 eller at selskabet indgår en ny lejekontrakt. Det er ledelsens forventning, at optionen med nuværende lejer bliver udnyttet.

På baggrund af ovenstående vurderer selskabet at have tilstrækkeligt kapitalberedskab til den fortsatte drift det kommende år.

	2024 EUR	2023 EUR
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.381.281</u>	<u>2.381.281</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.381.281</u>	<u>2.381.281</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>-2.381.281</u>	<u>-2.381.281</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-2.381.281</u>	<u>-2.381.281</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	<u>9.076.447</u>	<u>9.076.447</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>9.076.447</u>	<u>9.076.447</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	<u>3.563.553</u>	<u>3.493.553</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.520.000</u>	<u>70.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>5.083.553</u>	<u>3.563.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>14.160.000</u>	<u>12.640.000</u>

Noter

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 hotel beliggende i Erfurt i Tyskland.

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

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

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav (%)	5,5	6
Tomgangsprocent (%)	0	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.160 t.EUR. 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 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 620 t.EUR. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 670 t.EUR.

Noter

	31/12 2024 EUR	31/12 2023 EUR
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	626.900	626.900
Kostpris 31. december 2024	626.900	626.900
Nedskrivninger 1. januar 2024	-44.844	-61.448
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-69.891	16.604
Nedskrivninger 31. december 2024	-114.735	-44.844
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2024	-313.400	-313.400
Afskrivninger på goodwill 31. december 2024	-313.400	-313.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	198.765	268.656

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital EUR	Årets resultat EUR
Solarpark Ahrenshegen-Daskow GmbH & Co. KG, Daskow	100 %	196.838	-69.237
Solarpark Ahrenshagen-Daskow Verwaltungs GmbH & Co. Komplementärin, München	100 %	1.927	-654
		198.765	-69.891

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 EUR	Kortfristet del af lang- fristet gæld EUR	Langfristet gæld 31/12 2024 EUR
Gæld til pengeinstitutter	4.942.083	4.942.083	0
	4.942.083	4.942.083	0

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme EUR
Dagsværdi 31. december 2024	<u>14.160.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.520.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.800 t.EUR, til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.160 t.EUR.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Brinkmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0e48d64c-d390-4399-bbce-394ba5836b59

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-06-30 07:28:49 UTC



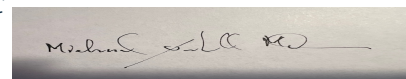
Michael Østerlund Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: osterlund@privat.dk

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-06-30 07:32:50 UTC



Claus Ewers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 566e1f1d-48c3-43b3-a1f7-758138ac7222

IP: 217.63.xxx.xxx

2025-06-30 07:49:42 UTC



Carsten Rhodes-Nørland

Bestyrelsesformand

Serienummer: ae0b1071-d38f-4879-9307-de91c3e5ed51

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-30 09:17:19 UTC



René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 98292f8f-0e53-498f-be24-8eb0615abe59

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-30 09:27:49 UTC



Radovan Glamoclija

Dirigent

Serienummer: 73effa9b-34f8-41b2-8a67-2035cc7f56b7

IP: 46.36.xxx.xxx

2025-07-01 09:59:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: U2INJ-USZY0-9GTB7-1EX7H-FKQ01-7VWOU

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.