

EMPA HOLDING APS

CVR-nr. 33 74 71 95

**Husoddebakken 62
8700 Horsens**

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12. februar 2025

Palle Jensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for EmPa Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. februar 2025

Direktion

Palle Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EmPa Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EmPa Holding ApS for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 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 revisoreres 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabet 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.

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 vi-den opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 12. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsens

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	EmPa Holding ApS Husoddebakken 62 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 74 71 95 Stiftet: 12. april 2011 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2, 16. sal 8700 Horsens
Bank	Danske Bank Storkunder Ejendomme Bernstorffsgade 40 1577 København V
Administration	Løvbjerg Ejendomsinvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2024	2023	2022	2021	2020
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	251	250	241	235	177
Resultat før finansielle poster	144	178	176	168	121
Resultat før værdireguleringer	80	124	150	140	60
Ordinært resultat	80	124	150	140	42
Skat af årets resultat	-18	-27	-33	-31	-9
Årets resultat	62	97	117	109	33

Balancesum	5.503	5.504	5.534	5.541	5.563
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	2.403	2.402	2.425	2.422	2.426

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	66	97	116	101	50
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	0	0	-2.678
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-72	-127	-123	-123	1.756
Pengestrøm i alt	-6	-30	-7	-22	-872

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	43,7%	43,6%	43,8%	43,7%	43,6%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	3,3%	5,2%	6,2%	5,8%	2,4%
Egenkapitalforrentning	2,6%	4,0%	4,8%	4,5%	1,3%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	499	776	933	874	260
Anparternes indre værdi	1.922	1.921	1.940	1.938	1.941
Foreslået udbetalt udbytte	68	61	120	114	113

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er fortsat at foretage formueanbringelser, herunder investering i fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på 62 tkr., mod et overskud på 97 tkr. i 2023. Resultatet levede op til forventningerne og anses at være tilfredsstillende

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2024.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har en sådan beliggenhed mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens dagsværdi falde med tkr. 318. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 352.

Investeringsejendomme	Basis							
Boligudlejning								
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	4,70	4,45	4,20	3,95	3,70	3,45	3,20	
Ændring i dagsværdi	-844	-596	-318	0	352	759	1.230	
Dagsværdi	4.541	4.789	5.067	5.385	5.737	6.144	6.615	
Balancesum	4.659	4.907	5.185	5.503	5.855	6.262	6.733	
Egenkapital	1.745	1.938	2.155	2.403	2.678	2.995	3.362	
Soliditet	37,5%	39,5%	41,6%	43,7%	45,7%	47,8%	49,9%	

Ledelsesberetning

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Det forventes at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en nettoomsætning på niveau med indeværende år, ligesom der forventes et resultat for året i niveauet 40 tkr. – 75 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EmPa Holding ApS for perioden 1. januar – 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletaloversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til- lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, der påhviler ejendommen.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger. Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2024

	Note	2024	2023 tkr.
Lejeindtægter		251.497	250
Ejendomsrelaterede omkostninger		-69.079	-43
Bruttoresultat		182.418	207
Eksterne omkostninger		-38.696	-29
Resultat før finansielle poster		143.722	178
Finansielle indtægter	2	43	0
Finansielle omkostninger		-63.815	-54
Resultat før skat		79.950	124
Skat af årets resultat	2	-17.577	-27
Årets resultat		62.373	97
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61
Overført resultat		-5.127	36
		62.373	97

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
			tkr.
Investeringsjendomme	3	5.385.000	5.385
Materielle anlægsaktiver		5.385.000	5.385
Anlægsaktiver		5.385.000	5.385
Selskabsskat		0	1
Udskudt skatteaktiv	4	14.556	10
Andre tilgodehavender		1.895	1
Tilgodehavender		16.451	12
Likvide beholdninger		101.250	107
Omsætningsaktiver		117.701	119
Aktiver		5.502.701	5.504

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
			tkr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.210.568	2.216
Foreslået udbytte		67.500	61
Egenkapital		2.403.068	2.402
Gæld til realkreditinstitutter		2.954.853	2.966
Deposita og forudbetalt leje		114.930	114
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.069.783	3.080
Kortfristet del af langfristet gæld	5	11.171	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.151	11
Selskabsskat		3.528	0
Kortfristede gældsforpligtelser		29.850	22
Gældsforpligtelser		3.099.633	3.102
Passiver		5.502.701	5.504
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2024

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2023	125.000	2.215.695	61.000	2.401.695
Ordinært udbytte			-61.000	-61.000
Overført via resultatdisponering		-5.127	67.500	62.373
Egenkapital 31. december 2024	125.000	2.210.568	67.500	2.403.068

Virksomhedskapitalen fordeles således:
 125 stk. anparter á 1.000 tkr.

2024	2023
	tkr.
125.000	125
125.000	125

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2024

	Note	2024	2023
			tkr.
Årets resultat før skat		79.950	124
Reguleringer	7	63.772	54
Ændring i driftskapital	8	3.865	1
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		147.587	179
Renteindbetalinger og lignende		43	0
Renteudbetalinger og lignende		-63.815	-54
Pengestrømme fra ordinær drift		83.815	125
Betalt selskabsskat		-18.302	-28
Pengestrømme fra driftsaktivitet		65.513	97
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	0
Afdrag på realkreditlån		-11.171	-11
Deposita og forudbetalt leje		583	4
Udbytteudlodning		-61.000	-120
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-71.588	-127
Årets likviditetsvirkning		-6.075	-30
Likvider 1. januar		107.325	137
Likvider 31. december		101.250	107
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		101.250	107
		101.250	107

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		tkr.
1 Personalemkostninger		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	22.528	27
Årets regulering af udskudt skat	-4.951	0
	<u>17.577</u>	<u>27</u>
Betalt skat i årets løb	<u>18.302</u>	<u>28</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar og 31. december 2024	5.388.555
Værdireguleringer 1. januar og 31. december 2024	-3.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.385.000

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykkeret "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Investeringsejendomme består af 2 boligudlejningsejendomme på samlet 227 m2 beliggende på Teglbakken, Odder. Ejendommene blev anskaffet i henholdsvis 2018 og 2020 har i hele ejerperioden været udlejet til samme lejere.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen er:

	2024	2023
Ejendomstype	Ejerlejlighed	Ejerlejlighed
Brug	Bolig	Bolig
By	Odder	Odder
Samlet areal, m2	227	227
Udlejningsprocent	100,00%	100,00%
Afkastkrav i procent	3,95%	3,89%
Årlig leje pr. m2, kr.	1.108	1.060
Dagsværdi pr. m2, kr.	23.722	23.722

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
		tkr.
4 Udskudt skatteaktiv		
Saldo 1. januar (aktiv)	9.605	10
Årets regulering af udskudt skat	4.951	0
	14.556	10

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	11.171	2.954.853	2.831.084
Deposita og forudbetalt leje	0	114.930	114.930
	11.171	3.069.783	2.946.014

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 4, Odder, er der afgivet ejerpantebreve på i alt tkr. 84 i de under aktiver indarbejdede ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 2.966 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2024 tkr. 5.385.

	2024	2023
		tkr.
7 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Finansielle poster	63.772	54
	63.772	54

8 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)

Ændringer, andre tilgodehavender	-215	1
Ændringer, anden gæld	4.080	0
	3.865	1

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.”

Palle Jensen

Direktør

Serienummer: 007676c5-faa3-43b2-aaf7-564cddb96075

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-02-12 08:31:23 UTC



Morten Klarskov Larsen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 02285604-89ef-43e0-b600-5bfbb0e51de7

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-02-12 08:35:38 UTC



Palle Jensen

Dirigent

Serienummer: 007676c5-faa3-43b2-aaf7-564cddb96075

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-02-12 08:36:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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