

Løgten Invest A/S

Grenåvej 739, 8541 Løgten

CVR-nr. 19 48 96 39

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2024

Sonni Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Løgten Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgten, den 29. januar 2024

Direktion

Sonni Rode Madsen
direktør

Gert Rode Madsen
direktør

Bestyrelse

Lissie Skovgaard Madsen
formand

Gert Rode Madsen

Sonni Rode Madsen

Pia Skovgaard Rode Møller

Michael Rode Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løgten Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løgten Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 29. januar 2024

Rådgivning & Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor
mne31480

Selskabsoplysninger

Selskabet

Løgten Invest A/S
Grenåvej 739
8541 Løgten

CVR-nr.: 19 48 96 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Lissie Skovgaard Madsen, formand
Gert Rode Madsen
Sonni Rode Madsen
Pia Skovgaard Rode Møller
Michael Rode Madsen

Direktion

Sonni Rode Madsen, direktør
Gert Rode Madsen, direktør

Revision

Rådgivning & Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 31.197, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 451.682.

Selskabet er fusioneret med dets 100 % ejede datterselskaber RetReal 2 Aarhus ApS og HoldCo Retreal Aarhus ApS, med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2023. Fusionen har anvendt bogført værdis metode, hvorfor sammenligningstallene ikke er tilpasset.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Oplysning om egne kapitalandele

Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

Beskrivelse af egne kapitalandele: Selskabet har i indværende år annulleret egne aktier for nominelt TDKK 100 til kurs 100. Der er herefter ikke flere egne aktier.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løgten Invest A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i TDKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter driftsomkostninger direkte relateret til de enkelte ejendomme, såsom: Forsikringer, vedligeholdelse, ejendomskatter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, samt avance og tab som realiseres ved salg af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likviditet, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Løgten Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af udlån til kapitalinteresser, måles til dagsværdi på balancedagen. Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt, som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som en integreret del af langfristede gældsforpligtelser og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		65.032	53.545
Personaleomkostninger	1	-2.317	-2.469
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-106	-106
Andre driftsomkostninger		-46	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		62.563	50.970
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-580	56.867
Resultat før finansielle poster		61.983	107.837
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.020
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		216	422
Finansielle indtægter	3	2.089	7.083
Finansielle omkostninger	4	-26.300	-11.586
Resultat før skat		37.988	105.776
Skat af årets resultat	5	-6.791	-22.785
Årets resultat		31.197	82.991
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		4.000	3.500
Ekstraordinært udbytte		0	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.804	-4.204
Overført resultat		29.001	80.695
		31.197	82.991

Balance 31. december

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	1.224.268	1.013.540
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	146	433
Materielle anlægsaktiver		1.224.414	1.013.973
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	29.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	2.600	2.384
Tilgodehavender i associerede virksomheder		1.175	1.175
Finansielle anlægsaktiver		3.775	32.559
Anlægsaktiver i alt		1.228.189	1.046.532
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	48.622
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.523	2.445
Andre tilgodehavender		4.091	6.033
Selskabsskat		3.008	0
Tilgodehavender		9.622	57.101
Likvide beholdninger		26	4
Omsætningsaktiver i alt		9.648	57.105
Aktiver i alt		1.237.837	1.103.637

Balance 31. december

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		525	625
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.535	4.339
Reserve for dagsværdi af sikring		8.915	17.782
Overført resultat		435.707	406.047
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	3.500
Egenkapital	10	451.682	432.293
Hensættelse til udskudt skat		121.566	100.054
Hensatte forpligtelser i alt		121.566	100.054
Gæld til realkreditinstitutter		547.130	433.622
Andre kreditinstitutter		38.148	37.337
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.914	7.914
Langfristede gældsforpligtelser	11	590.192	478.873

Balance 31. december (fortsat)

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Passiver			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	26.385	27.608
Kreditinstitutter		20.847	21.070
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.364	1.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.983	25.004
Gæld til associerede virksomheder		1.770	2.226
Selskabsskat		0	2.796
Anden gæld		20.048	12.291
Kortfristede gældsforpligtelser		74.397	92.417
Gældsforpligtelser i alt		664.589	571.290
Passiver i alt		1.237.837	1.103.637
Leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Finansielle instrumenter	15		
Oplysning om dagsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	625	4.339	17.782	406.046	3.500	432.292
Kontant kapitalnedsættelse	-100	0	0	100	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.940	-2.940
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	0	560	-560	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-11.368	0	0	-11.368
Årets resultat	0	-1.804	0	29.001	4.000	31.197
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	2.501	0	0	2.501
Egenkapital 31. december 2023	525	2.535	8.915	435.707	4.000	451.682

Noter

	2023	2022
	TDKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.202	2.378
Pensioner	94	69
Andre omkostninger til social sikring	21	22
	2.317	2.469
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	4	4
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-580	56.867
Værdiregulering investeringsejendomme	-580	56.867
	-580	56.867
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	179	173
Andre finansielle indtægter	1.910	6.910
	2.089	7.083

Noter

	2023 TDKK	2022 TDKK
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	673	516
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	108	60
Andre finansielle omkostninger	24.572	10.393
Valutakurstab	812	617
Rentetillæg selskabsskat	135	0
	26.300	11.586
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.635	5.674
Årets udskudte skat	4.156	17.111
	6.791	22.785
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023		885.260
Nettoeffekt ved fusion		132.538
Tilgang i årets løb		27.188
Afgang i årets løb		-1.990
Kostpris 31. december 2023		1.042.996
Værdireguleringer 1. januar 2023		128.279
Nettoeffekt ved fusion		53.573
Årets værdireguleringer		-580
Værdireguleringer 31. december 2023		181.272
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		1.224.268

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,0 % - 8,5 %. Det kan opgøres til 5,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	1.339.765	1.224.268	1.127.104
Ændring i dagsværdi	115.497	0	-97.164

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 0,0 % - 25,0 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 7,8 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5 %	Basis	0,5 %
Ændringer i tomgang	TDKK	TDKK	TDKK
Tomgang	7,3	7,8	8,3
Dagsværdi	1.230.389	1.224.268	1.218.147
Ændring i dagsværdi	6.121	0	-6.121

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	708
Afgang i årets løb	-259
Kostpris 31. december 2023	449
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	275
Årets afskrivninger	106
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-78
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	303
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	146

Noter

	2023	2022
	TDKK	TDKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	26.980	25.828
Nettoeffekt ved fusion	-26.980	-25.828
Tilgang i årets løb	0	26.980
Kostpris 31. december 2023	0	26.980
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.020	6.647
Nettoeffekt ved fusion	-2.020	-6.647
Årets resultat	0	2.020
Værdireguleringer 31. december 2023	0	2.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	29.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
HoldCo RetReal 2 Aarhus ApS	Aarhus	100%

Noter

	2023	2022
	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	66	66
Kostpris 31. december 2023	66	66
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.318	1.896
Årets resultat	216	422
Værdireguleringer 31. december 2023	2.534	2.318
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.600	2.384

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet 8541 ApS	Aarhus	50%
PAR 4 ApS	Aarhus	25%

Noter

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
600 A-aktier á DKK 100	60.000
4.650 B-aktier á DKK 100	465.000
	525.000

Selskabet har i indværende år annulleret egne aktier for nominelt TDKK 100 til kurs 100. Der er herefter ikke flere egne aktier.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Virksomhedskapital 1. januar 2023	625	625	625	625	625
Afgang i året	-100	0	0	0	0
Virksomhedskapital	525	625	625	625	625

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	458.230	570.515	23.385	464.404
Andre kreditinstitutter	37.337	38.148	0	37.337
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.914	7.914	3.000	0
	506.481	616.577	26.385	501.741

12 Leje- og leasingforpligtelser

Leasing- og lejeforpligtelser:

	2023 TDKK	2022 TDKK
Inden for et år	271	271
Mellem 1 og 5 år	436	578
	707	849

13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L & G Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede og associerede virksomheder

Selskabet kautionerer for gæld i tilknyttede og associerede virksomheder for TDKK 747.

Noter

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 570.516 (2022 TDKK 458.228), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 1.224.268 (2022 TDKK 1.013.539).

Til sikkerhed for engagement med Nordea A/S, TDKK 38.149 (2022 TDKK 58.406), er der afgivet sikkerhed i form af ejerpanterbreve og skadesløsbreve for i alt TDKK 167.484.

Til sikkerhed for engagement med Grundejernes Investeringsfond, er der afgivet sikkerhed i ejerpanterbreve for TDKK 2.939.

Herudover der tilstillet sikkerhed i form af ejerpanterbreve til ejerforeninger mv. for i alt TDKK 3.436.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for udlån til associerede virksomheder for TDKK 1.175.

Der er overfor Nordea A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring fra gæld til tilknyttede selskaber for TDKK 7.914.

15 Finansielle instrumenter

Forventede fremtidige transaktioner

Der anvendes renteswaps til imødegåelse af udsving i renteniveauet. Bruttopositionen udgør pr. 31. december 2023 TDKK 405.785 (TDKK 326.702 pr. 31. december 2022) til en vejjet gennemsnitsrente på 2,54 % (1,49 % i 2022).

TDKK	Periode	Kontraktmæssig værdi		Bevægelser indregnet på egenkapitalen efter skat	
		2023	2022	2023	2022
Markedsværdi	2024-2032	11.429	22.797	-8.867	29.874
				2023	2022
				TDKK	TDKK

16 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	1.024.003	811.797
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-1.392	56.250
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	-11.368	38.300
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.222.550	1.024.003

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.”

Sonni Rode Madsen

Direktør

Serienummer: ad7cd6b4-72db-4d76-b8cf-c21dd6cb87ef

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-01-30 12:41:31 UTC



Sonni Rode Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad7cd6b4-72db-4d76-b8cf-c21dd6cb87ef

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-01-30 12:41:31 UTC



Lissie Skovgaard Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1cfe403b-9956-4fdb-944f-0d3e8cd43f60

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-01-30 14:33:13 UTC



Pia Skovgaard Rode Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 36b3ecb9-0605-4fff-ab56-dd8a8082e657

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-01-30 17:23:25 UTC



Michael Rode Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6f0dac18-20bb-4a97-9c7b-538a1faee819

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-01-30 18:10:45 UTC



Gert Rode Madsen

Direktør

Serienummer: 76c02b6a-376e-4bc8-b071-e41f17085514

IP: 27.32.xxx.xxx

2024-02-01 21:40:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

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.”

Gert Rode Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 76c02b6a-376e-4bc8-b071-e41f17085514

IP: 27.32.xxx.xxx

2024-02-01 21:40:44 UTC



Thomas Rosendahl Kroghede

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB RÅDGIVNING &
REVISION CVR: 10158117

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 387f0edd-f073-45d8-ae34-6fe643c8a927

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-02 06:09:53 UTC



Sonni Rode Madsen

Dirigent

Serienummer: ad7cd6b4-72db-4d76-b8cf-c21dd6cb87ef

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-02-02 06:55:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**