

## **E-Bolig A/S**

**Horsensvej 29 A  
8722 Hedensted**

**CVR-nr. 12 51 11 40**

## **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 22/09 2023

---

Peter Due Laursen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	12
Balance pr. 30. juni 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

E-Bolig A/S  
Horsensvej 29 A  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 12 51 11 40  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023  
Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Peter Due Laursen, formand  
Anette Due Laursen  
Knud Laursen  
Simon Skov Sørensen

### Direktion

Knud Laursen, direktør  
Nordin Naciri, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for E-Bolig 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 22. september 2023

### Direktion

Knud Laursen  
direktør

Nordin Naciri  
direktør

### Bestyrelse

Peter Due Laursen  
formand

Anette Due Laursen

Knud Laursen

Simon Skov Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i E-Bolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E-Bolig A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 revisoreres 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.

#### 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 regnskabsbrugere 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 viden 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 22. september 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47422

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel med og investering i fast ejendom og værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 6. Afkast kravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 82,8 mio.kr. jf. omtale i note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 95.851.856 efter skat, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 721.465.588.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I 2022/23 blev der realiseret et overskud på 122.902 t.kr. før skat, hvilket var positivt påvirket af værdireguleringer af værdipapirer på 21.268 t.kr., samt positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 54.586 t.kr. Kapitaliseringsfaktorerne for ejendommene er uændret i forhold til sidste år.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme og værdireguleringer af aktier er resultatet af driften 47.048 t.kr., hvilket er som forventet. Dette udgjorde for 2021/22 38.337 t.kr.

Selskabets soliditet udgør 40,2% mod 36,0% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 48,6% mod 43,5% sidste år.

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2023/24 på samme niveau som i indeværende år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med tilknyttede virksomheder udgør 588 mio.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2022/23 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige netto-rentekomkostninger før skat på 5,9 mio.kr. Selskabet afdækker ikke renterisicieren, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E-Bolig A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af personaleomkostninger er ændret således, at posten alene omfatter lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring (ATP-bidrag, bidrag til arbejdsskade- og andre former for syge- og ulykkesforsikring samt bidrag til AER, barselsfond og lignende). Det betyder, at andre personaleomkostninger (firmabil/telefon, skattefrie godtgørelser, arbejdstøj, kursus/uddannelse, julefrokost/firmafester/medarbejderarrangementer) nu i stedet indgår under andre eksterne omkostninger. Ændringen medfører, at personaleomkostninger er reduceret med 141 t.kr. i 2022/23 samt 149 t.kr. i 2021/22, og andre eksterne omkostninger er øget tilsvarende.

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 397 t.kr. i 2022/23 samt 1.385 t.kr. i 2021/22, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien 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, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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. 30. juni 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 likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 fratrukket 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>66.885.489</b>	<b>56.259.854</b>
Ejendomsomkostninger		(9.777.149)	(9.322.570)
Andre eksterne omkostninger		(1.898.260)	(1.579.877)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>55.210.080</b>	<b>45.357.407</b>
Personaleomkostninger	1	(3.882.587)	(3.551.330)
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>51.327.493</b>	<b>41.806.077</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(269.826)	(249.099)
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>51.057.667</b>	<b>41.556.978</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		54.586.400	101.562.573
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>105.644.067</b>	<b>143.119.551</b>
Finansielle indtægter	3	33.149.176	4.773.443
Finansielle omkostninger	4	(15.890.781)	(82.007.657)
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.902.462</b>	<b>65.885.337</b>
Skat af årets resultat	5	(27.050.606)	(14.508.044)
<b>Årets resultat</b>		<b>95.851.856</b>	<b>51.377.293</b>
Foreslået udbytte		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		93.851.856	49.377.293
		<b>95.851.856</b>	<b>51.377.293</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	1.257.648.440	868.110.228
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	763.986	990.066
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	0	324.652.890
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.258.412.426</u></b>	<b><u>1.193.753.184</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		263.808.586	283.842.086
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>263.808.586</u></b>	<b><u>283.842.086</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.522.221.012</u></b>	<b><u>1.477.595.270</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.929.033	33.565.361
Andre tilgodehavender		4.456.965	21.248.525
Selskabsskat		1.342.139	828.824
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>40.728.137</u></b>	<b><u>55.642.710</u></b>
Værdipapirer		233.220.529	211.952.450
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>233.220.529</u></b>	<b><u>211.952.450</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>273.948.666</u></b>	<b><u>267.595.160</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.796.169.678</u></b>	<b><u>1.745.190.430</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		717.965.588	624.113.731
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>721.465.588</b>	<b>627.613.731</b>
Hensættelse til udskudt skat		152.022.205	131.006.903
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>152.022.205</b>	<b>131.006.903</b>
Gæld til realkreditinstitutter		606.584.672	606.591.778
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>606.584.672</b>	<b>606.591.778</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	61.288	66.272
Banker		26.322.660	156.118.377
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.006	111.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.597.195	6.360.959
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.639.468	189.841.083
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.474.402	12.012.480
Selskabsskat		6.035.304	0
Anden gæld		511.804	438.719
Deposita		16.375.086	15.028.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>316.097.213</b>	<b>379.978.018</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>922.681.885</b>	<b>986.569.796</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.796.169.678</b>	<b>1.745.190.430</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	1.500.000	624.113.732	2.000.000	627.613.732
Betalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	93.851.856	2.000.000	95.851.856
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>717.965.588</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>721.465.588</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.743.217	3.419.971
Pensioner	63.761	53.607
Andre omkostninger til social sikring	75.609	77.752
	<u>3.882.587</u>	<u>3.551.330</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>7</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>211.952.450</u>	<u>185.985.008</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>21.268.079</u>	<u>(74.015.895)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>233.220.529</u>	<u>211.952.450</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.430.851	2.161.044
Andre finansielle indtægter	5.449.802	2.612.399
Regulering af værdipapirer	21.268.523	0
	<u>33.149.176</u>	<u>4.773.443</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.503.605	1.144.512
Andre finansielle omkostninger	11.341.253	6.848.455
Valutakurstab	45.923	0
Regulering af værdipapirer	0	74.014.690
	<u>15.890.781</u>	<u>82.007.657</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.035.304	(828.824)
Årets udskudte skat	21.015.302	15.336.868
	<u>27.050.606</u>	<u>14.508.044</u>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022		384.074.000
Tilgang i årets løb		10.298.922
Overførsler i årets løb		224.652.890
Kostpris 30. juni 2023		<u>619.025.812</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		484.036.228
Årets værdireguleringer		54.586.400
Overførsler i årets løb		100.000.000
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>638.622.628</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<u>1.257.648.440</u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,96 % pr. 30.06.2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 82,8 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendomme udgør gennemsnitlig 1.084 kr. mod sidste år 1.152 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 62.919 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 1.190 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 1,7 %.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-6 måneder.

#### Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi mio. kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast- krav i %	Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%- point mio. kr.
Boliglejemål, Aarhus	700,6	4,72-5,04	4,84%	65,7
Boliglejemål, Randers	58,7	5,35	5,35%	5,0
Boliglejemål, Horsens	395,5	4,92-7,10	5,00%	3,5
Boliglejemål, Hedensted	97,9	5,35	5,35%	8,3
Erhvervslejemål, Hedensted	2,8	7,5	7,50%	0,2
Erhvervslejemål, Horsens	1,0	6,1	6,10%	0,1
	<u>1.256,5</u>		<u>4,96%</u>	<u>82,8</u>

Følgende ejendomme måles pr. 30.06.2023 til individuel dagsværdi baseret på kvadratmeterpris:

Boliglejemål, Horsens	<u>1,1</u>
-----------------------	------------

## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</b>
Kostpris 1. juli 2022	2.537.802	224.652.890
Tilgang i årets løb	43.745	0
Overførsler i årets løb	0	(224.652.890)
Kostpris 30. juni 2023	<u>2.581.547</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	0	100.000.000
Overførsler i årets løb	0	(100.000.000)
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.547.735	0
Årets afskrivninger	269.826	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>1.817.561</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>763.986</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. juli 2022</b>	<b>Gæld 30. juni 2023</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til reakreditinstitut ter	<u>606.658.050</u>	<u>606.645.960</u>	<u>61.288</u>	<u>562.492.639</u>
	<b><u>606.658.050</u></b>	<b><u>606.645.960</u></b>	<b><u>61.288</u></b>	<b><u>562.492.639</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.L.H. ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 1.257.648 t.kr. (2021/22: 867.952 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i CE-Bolig A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i investeringsejendomme.

Bankgæld inklusiv bankgæld i CE-Bolig A/S udgør 27.609 t.kr. pr. 30.06.23. Bankindestående i E-Bolig A/S er ligeledes pantsat, som udgør 0 t.kr. pr. 30.06.23.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 44.303 t.kr. (2021/22: 40.874 t.kr.)

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for selskabets samt søsterselskabets bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 16 t.kr. (2021/22: 11 t.kr.).

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet K.L.H. ApS, CVR-nr. 25126327, 8722 Hedensted