

Miljø-Bo A/S

Svanevej 10 - 12

5690 Tommerup

CVR-nummer 13639302

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. december 2023

Niels Erik Pedersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Selskabsoplysninger

Selskab

Miljø-Bo A/S
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 13639302
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Kim Fuglsang
Niels Erik Pedersen

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Miljø-Bo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 15. december 2023

Direktionen:

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Miljø-Bo A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Bo A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 15. december 2023

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom samt at være holdingselskab for datterselskaber med samme aktivitet. Enkelte ejendomme købes med en investeringshorisont på mere end 10 år, mens andre ejendomme anskaffes med hurtig udstykning og salg for øje.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning og salg af selskabets lejligheder.

Udlejningen af selskabets ejendomsportefølje har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2022/23 udviser et underskud på TDKK 17.401, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 261.654, svarende til en soliditetsgrad på 49,6 %.

Underskuddet kan henføres til negativ dagsværdiregulering af Miljø-Bo koncernens investeringsejendomme med ca. DKK 34 mio. som følge af de generelle prisfald på ejendomsmarkedet.

Egne aktier

Pr. 30. juni 2023 udgør selskabets beholdning af egne aktier nom. DKK 100.000 svarende til 2,9 % af aktiekapitalen. Egne aktier består af 2 stk. A-aktier á nom. DKK 50.000, i alt nom. DKK 100.000.

Der er ikke købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat stabil indtjening før værdireguleringer af investeringsejendomme og indregning af resultat af kapitalandele.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Nettoomsætning	13.824.150	13.909
	Ejendomsomkostninger	-4.737.824	-3.777
	Andre eksterne omkostninger	-3.225.048	-3.039
	Bruttofortjeneste	5.861.278	7.093
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-22.292.690	17.211
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-64.610	-65
	Resultat før finansielle poster	-16.496.022	24.239
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-999.601	21.003
2	Finansielle indtægter	2.101.420	1.581
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-200.000	0
3	Finansielle omkostninger	-6.366.678	-3.746
	Resultat før skat	-21.960.880	43.076
4	Skat af årets resultat	4.559.869	-4.864
	Årets resultat	-17.401.011	38.211
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-999.601	21.003
	Overført resultat	-16.401.410	17.209
	Resultatdisponering i alt	-17.401.011	38.211
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
6	Grunde og bygninger	4.795.649	4.846
7	Investeringsejendomme	239.223.249	269.635
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	14
	Materielle anlægsaktiver	244.018.898	274.495
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	184.515.538	185.515
	Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	300
	Andre tilgodehavender	475.000	500
	Finansielle anlægsaktiver	185.090.538	186.315
	Anlægsaktiver i alt	429.109.436	460.810
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	333.493	448
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	95.045.474	71.910
	Andre tilgodehavender	2.418.963	1.383
	Periodeafgrænsningsposter	12.176	5
	Tilgodehavender	97.810.106	73.747
	Likvide beholdninger	462.186	149
	Omsætningsaktiver i alt	98.272.292	73.897
	Aktiver i alt	527.381.728	534.707

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	3.400.000	3.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	53.361.171	54.361
	Overført resultat	204.892.349	221.294
	Egenkapital i alt	261.653.520	279.055
	Hensættelser til udskudt skat	11.533.918	17.860
	Hensatte forpligtelser	11.533.918	17.860
	Gæld til realkreditinstitutter	119.287.438	109.922
10	Langfristede gældsforpligtelser	119.287.438	109.922
	Gæld til realkreditinstitutter	2.169.000	2.869
	Kreditinstitutter	16.088.965	11.721
11	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.119.831	21.179
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.154	252
	Gæld til tilknyttede virksomheder	92.501.658	89.447
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.766.644	2.240
	Anden gæld	54.602	162
	Kortfristede gældsforpligtelser	134.906.852	127.870
	Gældsforpligtelser i alt	254.194.290	237.792
	Passiver i alt	527.381.728	534.707
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	3.400	54.361	221.294	279.055
Årets resultat	0	-1.000	-16.401	-17.401
Egenkapital ultimo	3.400	53.361	204.892	261.654

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold	-23.834.915	14.009
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	1.542.225	3.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-22.292.690	17.211
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.093.602	1.576
Andre finansielle indtægter	7.818	5
Finansielle indtægter i alt	2.101.420	1.581
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.240.082	2.129
Andre finansielle omkostninger	4.126.596	1.617
Finansielle omkostninger i alt	6.366.678	3.746
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.766.644	2.240
Regulering af udskudt skat	-6.326.513	2.624
Skat af årets resultat i alt	-4.559.869	4.864
5 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over den ulønnede direktion, hvilket er uændret fra sidste år.		
6 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	5.048.049	5.048
Kostpris 30. juni	5.048.049	5.048
Af- og nedskrivninger 1. juli	-201.920	-151
Årets af- og nedskrivninger	-50.480	-50
Afskrivninger 30. juni	-252.400	-202
Grunde og bygninger i alt	4.795.649	4.846

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	188.998.091	183.383
Tilgang i årets løb	1.874.723	8.299
Afgang i årets løb	-3.628.681	-2.684
Kostpris 30. juni	<u>187.244.132</u>	<u>188.998</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	80.636.906	68.554
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-4.822.874	-1.926
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-23.834.915	14.009
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>51.979.117</u>	<u>80.637</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>239.223.249</u>	<u>269.635</u>

Investeringsejendomme består af nyere udlejningsejendomme, primært boliglejemål i lejligheder og rækkehuse, på 16 forskellige lokationer samt 4 projektejendomme på Fyn.

Udlejningsejendomme værdiansættes, jf. regnskabspraksis, årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Dagsværdi for projektejendomme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium. Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Dagsværdi af udlejningsejendomme er indregnet til TDKK 213.899, medens dagsværdi af projektejendomme er indregnet til TDKK 25.324.

Udlejningsejendommens beliggenhed, afkastkrav og andel af udlejningsejendommens værdi fremgår af følgende oversigt:

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

Investeringsjendomme (fortsat)

Beliggenhed	Antal	Afkastkrav	Andel af værdi
<u>Fyn:</u>			
Odense	1	4,88 %	9 %
Svendborg	2	5,88 %	19 %
Nyborg	1	6,15 %	5 %
Fåborg	1	7,25 %	4 %
Øvrige Fyn (mindre byer)	2	6,13 % - 6,5 %	7 %
<u>Jylland:</u>			
Fredericia	1	5,25 %	22 %
Øvrige Jylland (mindre byer)	2	5,65 % - 6,5 %	12 %
<u>Sjælland:</u>			
København	2	3,75 – 4,75 %	10 %
Bydele i Storkøbenhavn	2	4,75 %	5 %
Nordsjælland	2	4,75 - 5,5 %	7 %
Total	16	5,49 % *)	100 %

*) Vægtet gennemsnit. Vægtet gennemsnit 2021/22 udgjorde 4,54 %.

I hovedparten er ejendommene er ikke korrigeret for tomgang, da denne historisk har været i meget begrænset omfang.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 15,5 mio.

8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	202.657	203
Kostpris 30. juni	202.657	203
Af- og nedskrivninger 1. juli	-188.527	-174
Årets af- og nedskrivninger	-14.130	-14
Afskrivninger 30. juni	-202.657	-189
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	0	14

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	131.154.367	131.154
Kostpris 30. juni	131.154.367	131.154
Værdireguleringer 1. juli	54.360.772	33.358
Årets resultatandel	-999.601	21.003
Værdireguleringer 30. juni	53.361.171	54.361
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	184.515.538	185.515
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Ragnhildgade A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Abildgaard Park A/S	Assens	100 %
Vester Farimagsgade 27 - 31 A/S	Assens	100 %
Olof Palme Parken A/S	Assens	100 %
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	111.568.000	99.699
11 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita og forudbetalt leje	4.388.039	4.399
Forudbetalt salgssum for grunde	17.731.791	16.780
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	22.119.831	21.179
12 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte samt for fællesregistrering af moms. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 123.142, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 212.999.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 45.562 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 130.996.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på TDKK 7.500 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 15.051.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der som oftest udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, eller ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. og renter frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

Dagsværdi for udlejningsjendomme

Dagsværdien for udlejningsjendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normalindtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor ”normalindtjeningsmodellen” ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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.”

Niels Erik Pedersen

Direktør

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-15 10:13:06 UTC



Niels Erik Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-15 10:13:06 UTC



Per Jessen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 14747385-0cf9-4fbe-bbd4-9615dc3135e4

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-12-15 10:18:19 UTC



Kim Fuglsang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b4e17b6c-dbd6-45bc-856c-88d15c5e9962

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-17 10:23:30 UTC



Line Ravn Fredensborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b4d1f58f-df60-4c28-8245-f209404cfa8f

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-12-17 13:55:14 UTC



Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9491bd70-b9a7-4f4c-8071-299c06474c35

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-17 17:41:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: VCS16-UBH1T-00UE0-OPZEY-7VQX8-15N5L

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.”

Niels Erik Pedersen

Dirigent

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-18 07:51:46 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>**