

Miljø-Bo A/S**Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 13639302****Årsrapport****1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 12. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, 12. oktober 2021

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 2020/21 udviser et overskud på TDKK 34.721, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på TDKK 240.843, svarende til en soliditetsgrad på 48,6 %.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Egne aktier

Pr. 30. juni 2021 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	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Nettoomsætning	14.100.006	16.297
	Ejendomsomkostninger	-4.396.489	-4.762
	Andre eksterne omkostninger	-2.686.886	-2.519
	Bruttofortjeneste	7.016.631	9.016
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.600.875	28.058
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-64.626	-105
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-1.450
	Resultat før finansielle poster	23.552.880	35.519
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.399.328	15.802
2	Finansielle indtægter	883.782	1.096
3	Finansielle omkostninger	-3.499.997	-4.868
	Resultat før skat	39.335.993	47.548
4	Skat af årets resultat	-4.615.486	-6.985
	Årets resultat	34.720.507	40.563
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.399.328	15.802
	Overført resultat	16.321.179	24.762
	Resultatdisponering i alt	34.720.507	40.563
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
6	Grunde og bygninger	4.896.609	4.947
7	Investeringsejendomme	251.936.692	235.120
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.276	42
	Materielle anlægsaktiver	256.861.577	240.110
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	164.512.566	152.613
	Andre værdipapirer og kapitalandele	300.000	100
	Andre tilgodehavender	278.162	395
	Finansielle anlægsaktiver	165.090.728	153.108
	Anlægsaktiver i alt	421.952.305	393.218
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.419	2.551
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.192.288	27.120
	Andre tilgodehavender	132.356	68
	Periodeafgrænsningsposter	0	4
	Tilgodehavender	47.411.063	29.741
	Likvide beholdninger	26.641.402	2.340
	Omsætningsaktiver i alt	74.052.466	32.081
	Aktiver i alt	496.004.771	425.299

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	3.400.000	3.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.358.199	21.459
	Overført resultat	204.084.876	181.264
	Egenkapital i alt	240.843.075	206.123
	Hensættelser til udskudt skat	15.236.523	12.150
	Hensatte forpligtelser	15.236.523	12.150
	Gæld til realkreditinstitutter	114.063.035	117.416
	Kreditinstitutter	991.220	2.149
10	Langfristede gældsforpligtelser	115.054.255	119.565
	Gæld til realkreditinstitutter	2.943.000	2.551
	Kreditinstitutter	12.039.588	20.454
11	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.463.357	4.608
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.376	191
	Gæld til tilknyttede virksomheder	88.356.638	57.641
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.529.308	1.845
	Anden gæld	345.652	171
	Kortfristede gældsforpligtelser	124.870.918	87.461
	Gældsforpligtelser i alt	239.925.173	207.026
	Passiver i alt	496.004.771	425.299
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	21.459	181.264	206.123
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	-6.500	6.500	0
Årets resultat	0	18.399	16.321	34.721
Egenkapital ultimo	3.400	33.358	204.085	240.843

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold	14.402.888	23.338
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	2.197.986	4.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	16.600.875	28.058
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	845.387	1.073
Andre finansielle indtægter	38.395	23
Finansielle indtægter i alt	883.782	1.096
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.567.016	3.103
Andre finansielle omkostninger	1.932.982	1.765
Finansielle omkostninger i alt	3.499.997	4.868
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.529.308	1.845
Regulering af udskudt skat	3.086.178	5.140
Skat af årets resultat i alt	4.615.486	6.985
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	-100.960	-50
Årets af- og nedskrivninger	-50.480	-50
Afskrivninger 30. juni	-151.440	-101
Grunde og bygninger i alt	4.896.609	4.947

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	180.850.547	165.519
Tilgang i årets løb	5.195.076	19.069
Afgang i årets løb	-2.662.821	-3.738
Kostpris 30. juni	<u>183.382.801</u>	<u>180.851</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	54.269.657	30.932
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-118.655	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>14.402.888</u>	<u>23.338</u>
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>68.553.891</u>	<u>54.270</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>251.936.692</u>	<u>235.120</u>

Investeringsejendomme består af nyere udlejningsejendomme, primært boliglejemål i lejligheder og rækkehuse, på 17 forskellige lokationer samt 4 projektgrunde 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 229.981, medens dagsværdi af projektejendomme er indregnet til TDKK 21.956.

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

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

Investeringsjendomme (fortsat)

Beliggenhed	Antal	Afkastkrav	Andel af værdi
<u>Fyn:</u>			
Odense	1	4,25 %	10 %
Svendborg	2	5,25 %	18 %
Nyborg	1	5,75 %	5 %
Fåborg	1	7 %	3 %
Øvrige Fyn (mindre byer)	2	5,5 % - 5,75 %	7 %
<u>Jylland:</u>			
Fredericia	1	4,5 %	23 %
Øvrige Jylland (mindre byer)	2	5,25 % - 6,25 %	11 %
<u>Sjælland:</u>			
København	2	3,5 % - 4,5 %	10 %
Bydele i Storkøbenhavn	2	4,25 % - 4,5 %	5 %
Nordsjælland	3	3,5 % - 4,5 %	8 %
Total	17	4,85 % *)	100 %

*) Vægtet gennemsnit. Vægtet gennemsnit 2019/20 udgjorde 5,0 %.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 20,3 mio.

8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	202.657	203
Kostpris 30. juni	202.657	203
Af- og nedskrivninger 1. juli	-160.235	-146
Årets af- og nedskrivninger	-14.146	-14
Afskrivninger 30. juni	-174.381	-160
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	28.276	42

Noter	2020/21	2019/20
	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	21.458.871	78.157
Årets resultatandel	18.399.328	15.802
Udloddet udbytte	-6.500.000	-72.500
Værdireguleringer 30. juni	33.358.199	21.459
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	164.512.566	152.613
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	102.862.000	105.639
11 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita og forudbetalt leje	4.538.357	4.558
Forudbetalt salgssum for grunde	14.925.000	50
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	19.463.357	4.608
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.		

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 118.330, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 229.340.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 51.562 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 145.635.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på TDKK 7.500 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 16.031.

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 ejendommers 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Line Ravn Fredensborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-072262066561

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-10-12 12:12:28 UTC

NEM ID 

Kim Fuglsang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-352218851233

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-12 12:38:40 UTC

NEM ID 

Per Jessen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-780440928768

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-12 13:03:07 UTC

NEM ID 

Niels Erik Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-660091790261

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-12 13:12:33 UTC

NEM ID 

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-660091790261

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-12 13:12:33 UTC

NEM ID 

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-10-12 13:22:30 UTC

NEM ID 

Niels Erik Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-660091790261

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-12 13:52:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CV5JUV-7UQ20-6YNNWQ-IXVQL-44P2X-AMI17

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/validate>