

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CE-Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr. 13 88 81 32

Årsrapport for 2022/23

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

Peter Due Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	13
Balance pr. 30. juni 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

CE-Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 13 88 81 32
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

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

Direktion

Nordin Naciri, direktør
Knud Laursen, 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 CE-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

Nordin Naciri
direktør

Knud Laursen
direktør

Bestyrelse

Peter Due Laursen
formand

Simon Skov Sørensen

Anette Due Laursen

Knud Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CE-Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CE-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 handel og investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 44.907.753 efter skat, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 449.978.917.

Resultatet er positivt påvirket af kursreguleringer på værdipapirer på 6.285 t.kr., samt påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendomme på 11.116 t.kr. Desuden er resultatet positivt påvirket med 14.054 t.kr. fra indtægter fra kapitalandele.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme, indtægter af kapitalandele samt kursgevinst på aktier, er resultatet før skat på 21.081 t.kr., hvilket er som forventet. Dette udgjorde for 2021/22 18.929 t.kr.

Selskabets soliditet udgør 52,6 % mod 49,1% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 56,4% mod 52,7% 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, let omsættelige værdipapirer samt mellemregninger med tilknyttede udgør 76.925 t.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 nettorentekomkostninger før skat på 769 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CE-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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassificering

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 32 t.kr. i 22/23 samt 33 t.kr. i 21/22, 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 60 t.kr. i 22/23 samt 638 t.kr. i 21/22, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 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.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for CE-Bolig A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.
Nettoomsætning		27.790.104	26.948.091
Ejendomsomkostninger		(3.374.642)	(4.919.540)
Andre eksterne omkostninger		(869.637)	(612.168)
Bruttoresultat		23.545.825	21.416.383
Personaleomkostninger	1	(1.855.869)	(2.063.333)
Resultat før af- og nedskrivninger		21.689.956	19.353.050
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(44.606)	(42.864)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		21.645.350	19.310.186
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		11.116.324	3.276.334
Resultat før finansielle poster		32.761.674	22.586.520
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.053.828	22.810.370
Finansielle indtægter	2,3	13.109.863	2.276.873
Finansielle omkostninger	2,4	(7.389.527)	(9.337.883)
Resultat før skat		52.535.838	38.335.880
Skat af årets resultat	5	(7.628.085)	(1.806.988)
Årets resultat		44.907.753	36.528.892
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.053.828	22.810.369
Overført resultat		30.853.925	13.718.523
		44.907.753	36.528.892

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	382.678.870	371.562.546
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>210.299</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>382.889.169</u>	<u>371.562.546</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	179.489.188	165.248.768
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>221.319.138</u>	<u>230.693.326</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>400.808.326</u>	<u>395.942.094</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>783.697.495</u>	<u>767.504.640</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.548.733	28.085.258
Andre tilgodehavender		1.970.940	1.596.576
Selskabsskat		330.163	145.176
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	47.946
Periodeafgrænsningsposter		<u>129.124</u>	<u>52.172</u>
Tilgodehavender		<u>36.978.960</u>	<u>29.927.128</u>
Værdipapirer	2	<u>30.688.179</u>	<u>24.403.128</u>
Værdipapirer		<u>30.688.179</u>	<u>24.403.128</u>
Likvide beholdninger		<u>3.399.798</u>	<u>2.173.413</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>71.066.937</u>	<u>56.503.669</u>
Aktiver i alt		<u>854.764.432</u>	<u>824.008.309</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		178.506.104	164.265.684
Overført resultat		<u>269.472.813</u>	<u>238.618.993</u>
Egenkapital		<u>449.978.917</u>	<u>404.884.677</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>32.059.460</u>	<u>29.011.506</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>32.059.460</u>	<u>29.011.506</u>
Gæld til realkreditinstitutter		98.803.150	99.214.947
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>263.808.586</u>	<u>283.907.415</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>362.611.736</u>	<u>383.122.362</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	408.316	420.814
Banker		1.286.674	541.173
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.317	28.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		235.511	981.302
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.329.344	1.574.267
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		244.371	8.139
Selskabsskat		2.754.396	680.430
Anden gæld		325.172	316.075
Periodeafgrænsningsposter		39.840	37.767
Deposita		<u>2.479.378</u>	<u>2.401.644</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.114.319</u>	<u>6.989.764</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>372.726.055</u>	<u>390.112.126</u>
Passiver i alt		<u>854.764.432</u>	<u>824.008.309</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	2.000.000	164.265.684	238.618.888	404.884.572
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	186.592	0	186.592
Årets resultat	0	14.053.828	30.853.925	44.907.753
Egenkapital 30. juni 2023	2.000.000	178.506.104	269.472.813	449.978.917

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.749.206	1.928.315
Pensioner	60.630	78.606
Andre omkostninger til social sikring	46.033	56.412
	<u>1.855.869</u>	<u>2.063.333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Kursregulering værdipapir		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>24.403.023</u>	<u>31.082.906</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>6.285.156</u>	<u>(6.679.778)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>30.688.179</u>	<u>24.403.023</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.115.188	1.696.047
Andre finansielle indtægter	6.989.416	567.000
Valutakursreguleringer	0	105
Valutakursgevinster	5.259	13.721
Finansielle indtægter i alt	<u>13.109.863</u>	<u>2.276.873</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.378.237	2.140.612
Andre finansielle omkostninger	1.011.290	7.195.162
Valutakurstab	0	2.109
	<u>7.389.527</u>	<u>9.337.883</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.580.131	2.169.852
Årets udskudte skat	3.047.954	381.254
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(744.118)
	<u>7.628.085</u>	<u>1.806.988</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022		<u>308.237.704</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>308.237.704</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		63.324.842
Årets værdireguleringer		<u>11.116.324</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>74.441.166</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		<u>382.678.870</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 afkast for selskabets ejendomme udgør 6,6% pr. 30.06.2023. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27,2 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 913 kr. mod sidste år 859 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 31.096 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 451 t.kr. i ejendommene.

Tomgangsprocenten udgør 1,59%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-75 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, Horsens	139,5	5,6	5,6	11,4
Boliglejemål, Hedensted	4,2	5,5	5,5	0,3
Erhvervslejemål, Tyskland	216,2	6,7-7,8	7,3	14,0
Erhvervslejemål, Horsens	12,9	6,4-8,3	8,0	0,8
Erhvervslejemål, Hedensted	9,9	6,8	6,8	0,7
	<u>382,7</u>		<u>6,6</u>	<u>27,2</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	509.302
Tilgang i årets løb	254.905
Kostpris 30. juni 2023	<u>764.207</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	509.302
Årets afskrivninger	44.606
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>553.908</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>210.299</u>

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2022	983.084	983.084
Kostpris 30. juni 2023	983.084	983.084
Værdireguleringer 1. juli 2022	164.265.684	141.397.873
Valutakursregulering	186.592	57.441
Årets resultat	14.053.828	22.810.370
Værdireguleringer 30. juni 2023	178.506.104	164.265.684
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	179.489.188	165.248.768

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
SAB Real Estate GmbH & Co "Apollo" KG	Tyskland	94 %
Apollo 2 GmbH	Tyskland	100 %

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2022	30. juni 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	99.635.761	99.211.466	408.316	90.284.893
Gæld til tilknyttede virksomheder	283.907.415	263.808.586	0	0
	383.543.176	363.020.052	408.316	90.284.893

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

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

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 382.679 t.kr. (2021/22: 371.563 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.170 t.kr. og skadesløsbrev nom. 2.000 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 166.495 t.kr. (2021/22: 155.379 t.kr.)

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er deponeret aktier til kursværdi for i alt 8.217 t.kr. (2021/22: 4.976 t.kr.). Ejerpantebreve og værdipapirer er ligeledes stillet til sikkerhed for Sydbanks mellemværende med E-Bolig A/S. Bankgæld i søsterselskabet udgør 26.323 t.kr. pr. 30.06.2023.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

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