

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**FREDENSBORG KORN- OG MASKINANPARTSSELSKAB**

---

**Grønholtvej 80A, 3480 Fredensborg**

---

**(CVR nr. 15 77 52 70)**

---

**Årsrapport for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023**

---

Godkendt på generalforsamlingen

Den 31/8 2023

\_\_\_\_\_  
Dirigent: Jakob Mogens Evert

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 – 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis .....	7 – 9
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 22 – 30. juni 2023 .....	10
Balance pr. 30. juni 2023 .....	11 – 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14 – 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt 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.

Fredensborg, den 18. august 2023

### Direktion

---

Jakob Mogens Evert

### Bestyrelse

---

Jakob Mogens Evert

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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.

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.

Hellerup, den 18. august 2023  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne32856

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskab</b>	Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab Grønholtvej 80A 3480 Fredensborg CVR nr. 15 77 52 70
<b>Hjemstedskommune</b>	Fredensborg
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Mogens Evert
<b>Direktion</b>	Jakob Mogens Evert
<b>Revision</b>	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i årets løb bestået i at eje og udleje maskiner og fast ejendom mv.

Selskabets primære aktivitet før skat og afskrivninger har givet et tilfredsstillende resultat under de nuværende konjekturer. Det skal dog bemærkes, at der i året er brugt betydelige ressourcer på at forskønne selskabets ejendommen og derigennem fremtidssikre udlejningen.

Selskabets udlejningsprocent udgør ca. 95% pr. 30. juni 2023. Selskabets samlede udlejningsmasse udgør 57.216 m<sup>2</sup> heraf udgør den største enkeltlejer 23%. Selskabets største enkelt lejer har 13 lejemål fordelt på 2 ejendomme og der er indgået uopsigelige lejekontrakter frem medio 2025.

Udlejningsprocenten er særdeles tilfredsstillende set i forhold til at der i de seneste regnskabsår er investeret i flere nye industriejendomme.

Det kan bemærkes at selskabets udlejningsprocent kan falde med op til 28,6% uden det påvirker selskabets evne til at servicere de langfristede gældsforpligtelser. Selskabet budget viser, at selskabet ved et fald i udlejningsprocenten med 28,6% vil have et overskud på t.kr 4.326 før regulering af værdisætningen af selskabets ejendommen og selskabsskat.

Selskabet har i året en soliditetsprocent på 63,4% mod 60,0% i regnskabsåret 2021/22. Soliditetsprocenten er særdeles tilfredsstillende set i forhold til at selskabets driftsaktiver hovedsageligt består af industriejendomme.

Selskabet har ikke været påvirket af opsigelser, hvor der ikke hurtigt kunne ske genudlejning, hvilket afspejles i udlejningsprocenten for selskabets ejendomme.

Samtlige selskabets lejemål er indgået på kontrakter på markedskonforme og konkurrencedygtige priser, hvilket sikrer stabile lejere.

Selskabet optager grunde og bygninger som investeringsejendomme, hvilket har påvirket resultatet positivt med t.kr. 40.023 i værdiregulering før skat. Værdireguleringen er baseret på en forrentning på 5 % p.a..

Såfremt selskabet forrentningsprocent ændres ville det påvirke årsrapporten med følgende:

Forrentningsprocent 4%	T.kr. 68.773
Forrentningsprocent 6%	T.kr -45.849
Forrentningsprocent 7%	T.kr. -78.598
Forrentningsprocent 8%	T.kr. -103.160
Forrentningsprocent 9%	T.kr. -122.264

**LEDELSESBERETNING - fortsat**

Nøgletal:	2022/23	2021/22	2020/21
Omsætning T.kr	27.423	23.521	21.263
Finansielle poster netto T.kr	-881	-404	-235
Finansielle poster i % af anlægsaktiver	0,30%	0,16%	0,14%
Overskudsgrad excl. værdiregulering af ejendomme	16%	18%	16%
Soliditetsprocent	63%	60%	53%

Selskabet er i en meget stærk økonomisk situation med en udlejningsbuffer på 33,5% en netto rentebelastning på mindre end 0,5% af selskabets anlægsaktiver og en soliditetsprocent på 63%.

Selskabet er forberedt på selv meget store udsving i konjunkturerne og alle selskabets ejendomme er i rigtig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Udover en stor lejer er selskabets lejemål i størrelsesorden fra 75 m<sup>2</sup> til 2.100 m<sup>2</sup> fordelt på 97 lejere.

Der er ikke væsentlige salg af ejendomme i årets løb.

Selskabet forventer et stigende positivt resultat for det kommende regnskabsår.

**Udvikling i regnskabsåret**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Selskabets lejemål har for branchen en høj udlejningsprocent.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets specielle aktivitet for at give et mere retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Omsætning

Omsætningen består af udlejning af bygninger samt salg af tjenesteydelser. Omsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt hermed forbundne omkostninger til sociale ydelser mv.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

### Materielle anlægsaktiver ud over investeringsejendomme

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelse indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Indretning af lejede lokaler .....	20 år
Driftsmateriel og inventar .....	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab. Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil. Nyerhvervede eller ny-stiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger værdiansættes til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres til kostpris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Optages til dagsværdi og realiserede og urealiserede kurstab eller kursgevinster reguleres over resultatopgørelsen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles her-ved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

	<b>Note</b>	<b>2022/2023</b> <b>kr.</b>	<b>2021/2022</b> <b>kr.</b>
Lejeindtægter .....		27.423.203	23.521.549
Driftsomkostninger .....		<u>13.974.281</u>	<u>12.248.631</u>
<b>DRIFTSRESULTAT EJENDOMME</b> .....		13.448.922	11.272.918
Andre driftsindtægter .....		994.693	1.206.977
Andre eksterne omkostninger .....		4.305.102	3.355.711
Personaleomkostninger .....	2	<u>3.013.675</u>	<u>2.833.186</u>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....		7.124.838	6.290.998
Afskrivninger .....	3	<u>432.635</u>	<u>667.833</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		6.692.203	5.623.165
Resultat af kapitalinteresser .....		-490	-3.110
Værdiregulering af investeringsejendomme .....		40.022.752	71.807.206
Finansielle indtægter.....	4	43.298	50.083
Finansielle udgifter .....	5	<u>924.318</u>	<u>454.143</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		45.833.445	77.023.201
Skat af årets resultat .....	6	<u>10.109.630</u>	<u>16.900.018</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>35.723.815</u></u>	<u><u>60.123.183</u></u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat.....		<u>35.723.815</u>	<u>60.123.183</u>
		<u><u>35.723.815</u></u>	<u><u>60.123.183</u></u>

**BALANCE pr. 30. juni 2023**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2022</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indretning af lejede lokaler til udlejning .....	7	602.915	772.821
Investeringsjendomme .....	8	288.449.020	247.299.231
Driftsmateriel .....	8	592.741	429.349
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>289.644.676</b>	<b>248.501.401</b>
Kapitalinteresser .....		2.167.736	1.915.851
Depositum .....		460.000	460.000
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>		<b>2.627.736</b>	<b>2.375.851</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>292.272.412</b>	<b>250.877.252</b>
<b>VAREBEHOLDNINGER .....</b>		<b>970.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser .....		1.118.001	403.901
Periodeafgrænsningsposter.....		618.523	634.980
<b>TILGODEHAVENDER I ALT.....</b>		<b>1.736.524</b>	<b>1.038.881</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>		<b>68.927</b>	<b>47.585</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>		<b>2.775.451</b>	<b>1.086.466</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>295.047.863</b>	<b>251.963.718</b>

**BALANCE pr. 30. juni 2023**

		<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2022</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartskapital .....		200.000	200.000
Overført resultat.....		186.801.393	151.077.578
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b><u>187.001.393</u></b>	<b><u>151.277.578</u></b>
Hensættelse til udskudt skat .....	9	<u>47.912.722</u>	<u>38.428.622</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b><u>47.912.722</u></b>	<b><u>38.428.622</u></b>
Prioritetsgæld .....	10	28.213.564	32.573.527
Deposita .....		<u>7.269.854</u>	<u>6.618.422</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>		<b><u>35.483.418</u></b>	<b><u>39.191.949</u></b>
Kortfristet andel af prioritetsgæld .....	10	4.399.205	4.375.384
Bankgæld .....		17.549.957	13.397.189
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	1.014.578
Selskabsskat .....		625.530	502.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		640.930	1.186.183
Anden gæld .....		<u>1.434.708</u>	<u>2.589.644</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..</b>		<b><u>24.650.330</u></b>	<b><u>23.065.569</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b><u>60.133.748</u></b>	<b><u>62.257.518</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>295.047.863</u></b>	<b><u>251.963.718</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualposter mv.	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2022</b>
<b><u>Egenkapital</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Anpartskapital .....	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	151.077.578	90.954.395
Overført af årets resultat.....	<u>35.723.815</u>	<u>60.123.183</u>
Overført til næste år.....	<u>186.801.393</u>	<u>151.077.578</u>
<b>Forslag til udbytte:</b>		
Saldo primo .....	0	2.840.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Udbetalt udbytte .....	<u>0</u>	<u>2.840.000</u>
Overført til næste år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>187.001.393</u></b>	<b><u>151.277.578</u></b>

Anpartskapitalen består af 1 stk. anpart á kr. 200.000.

**NOTER****Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau jf. i øvrigt note 8.

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv.

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 2 - Personaleomkostninger</u></b>		
Lønninger.....	2.801.874	2.609.674
Pensioner .....	174.558	183.714
Andre omkostninger til social sikring .....	37.243	39.798
	<u>3.013.675</u>	<u>2.833.186</u>
Gennemsnitlige antal ansatte .....	<u>5</u>	<u>5</u>
<b><u>Note 3 - Afskrivninger</u></b>		
Indretning af lejede lokaler til udlejning .....	169.906	169.916
Avance salg af driftsmidler .....	-53.694	271.118
Driftsmateriel .....	316.423	226.799
	<u>432.635</u>	<u>667.833</u>
<b><u>Note 4 - Finansielle indtægter</u></b>		
Finansielle indtægter, øvrige .....	43.298	50.083
	<u>43.298</u>	<u>50.083</u>



**NOTE R - fortsat**

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 5 - Finansielle udgifter</u></b>		
Finansielle udgifter, tilknyttede virksomheder .....	12.565	48.313
Finansielle udgifter, øvrige .....	911.753	405.830
	<u>924.318</u>	<u>454.143</u>

**Note 6 - Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat .....	625.530	502.591
Regulering vedrørende eventualskat .....	9.484.100	16.397.427
	<u>10.109.630</u>	<u>16.900.018</u>

	<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 7 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
<b><u>Indretning af lejede lokaler til udlejning:</u></b>		
Anskaffelsessum, primo .....	4.300.407	4.300.407
Tilgang til kostpris .....	0	0
Afgang til kostpris .....	0	0
Anskaffelsessum, ultimo .....	<u>4.300.407</u>	<u>4.300.407</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo .....	3.527.586	3.357.670
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	0
Årets afskrivninger .....	169.906	169.916
Akkumulerede afskrivninger, ultimo .....	<u>3.697.492</u>	<u>3.527.586</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>602.915</u>	<u>772.821</u>

**NOTER - fortsat**

	Investerings- ejendomme	Drifts- materiel
<b><u>Note 8 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
Anskaffelsessum, primo .....	104.396.433	1.665.421
Tilgang til kostpris .....	1.157.037	578.121
Afgang til kostpris .....	30.000	-245.765
Anskaffelsessum, ultimo .....	<u>105.523.470</u>	<u>1.997.777</u>
Opskrivning, primo.....	148.445.060	0
Årets værdiregulering.....	40.022.752	0
Opskrivning, ultimo.....	<u>188.467.812</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo .....	5.542.262	1.236.072
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	-147.459
Årets afskrivninger .....	0	316.423
Akkumulerede afskrivninger, ultimo .....	<u>5.542.262</u>	<u>1.405.036</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>288.449.020</u>	<u>592.741</u>

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervsejendomme hovedsagligt beliggende i Nordsjælland. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt realiserede tal for 2022/23. Det er ledelsens forventning at budgettet for 2023/24, som minimum vil svare hertil eller bedre. Realiserede driftsresultat for ejendommene udgør t.kr. 10.509.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommene. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

**NOTER - fortsat****Note 8 - Materielle anlægsaktiver - fortsat**

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

	<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2022</b>
Ejendommens afkast i % .....	<u>5,00%</u>	<u>5,00%</u>
<u>Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 1 %</u>	<u>Afkast 4,00%</u>	<u>Afkast 6,00%</u>
Ejendommenes værdi .....	<u>t.kr. 357.222</u>	<u>t.kr. 242.600</u>
Stigning / fald .....	<u>t.kr. 68.773</u>	<u>t.kr. -45.849</u>

**Note 9 - Hensættelse til eventualskat**

Omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
<b><u>Note 10 - Langfristet gæld</u></b>			
Prioritetsgæld .....	<u>4.399.205</u>	<u>17.440.783</u>	<u>10.772.781</u>

**Note 11 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.613 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 288.449

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der lyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 26.966 med pant i ejendommen matr.nr. 19 Q Skibby By t.kr. 300, ejendommen matr.nr. 3g Svstrup By t.kr. 8.000, ejendommen matr.nr. 3 A m.fl. Hammersholt By t.kr. 6.939, ejendommen matr.nr. 20e Smørumnedre By t.kr. 1.230, ejendommen matr.nr. 1ø Niverød By t.kr. 2.100, ejendommen matr.nr. 5r Langkastrup By, Virring t.kr. 2.136, ejendommen matr.nr. 0005bf Snoldelev By t.kr. 5.509 og ejendommen matr.nr. 0001be Svansbjerg By t.kr. 752. Af ejerpantebrevene ligger t.kr. 18.305 til sikkerhed for selskabets bankengagementer.

**NOTER - fortsat****Note 12 - Eventualposter mv.**

Selskabet har indgået leasingforpligtelser for t.kr. 225, heraf forfalder t.kr. 225 indenfor 1 år.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens samlede sambeskattingsindkomst og for eventuelle udbytteskatter.

# 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.”

## Jakob Mogens Evert

Direktionsmedlem

Serienummer: b19c541b-1be3-43ea-9a72-ed75668c60e9

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-08-31 13:04:24 UTC



## Palle Harting Johansen

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S CVR: 18967901

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7698e270-2964-4142-95e9-81ad841f8485

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-08-31 13:44:48 UTC



## Jakob Mogens Evert

Dirigent

Serienummer: b19c541b-1be3-43ea-9a72-ed75668c60e9

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-09-04 06:41:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: FWVED-K2T52-CYEYT-N7NEM-VTJTH-U7606

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>