

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

K.L.H. ApS

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr. 25 12 63 27

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
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	19
Balance 30. juni 2023	21
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	26
Noter	28

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.L.H. ApS
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 25 12 63 27
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

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

Direktion

Nordin Naciri, direktør
Knud Laursen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for K.L.H. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme 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

Bestyrelse

Peter Due Laursen
formand

Knud Laursen

Anette Due Laursen

Simon Skov Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K.L.H. ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K.L.H. ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af koncernens og koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og koncernens og moderselskabets 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

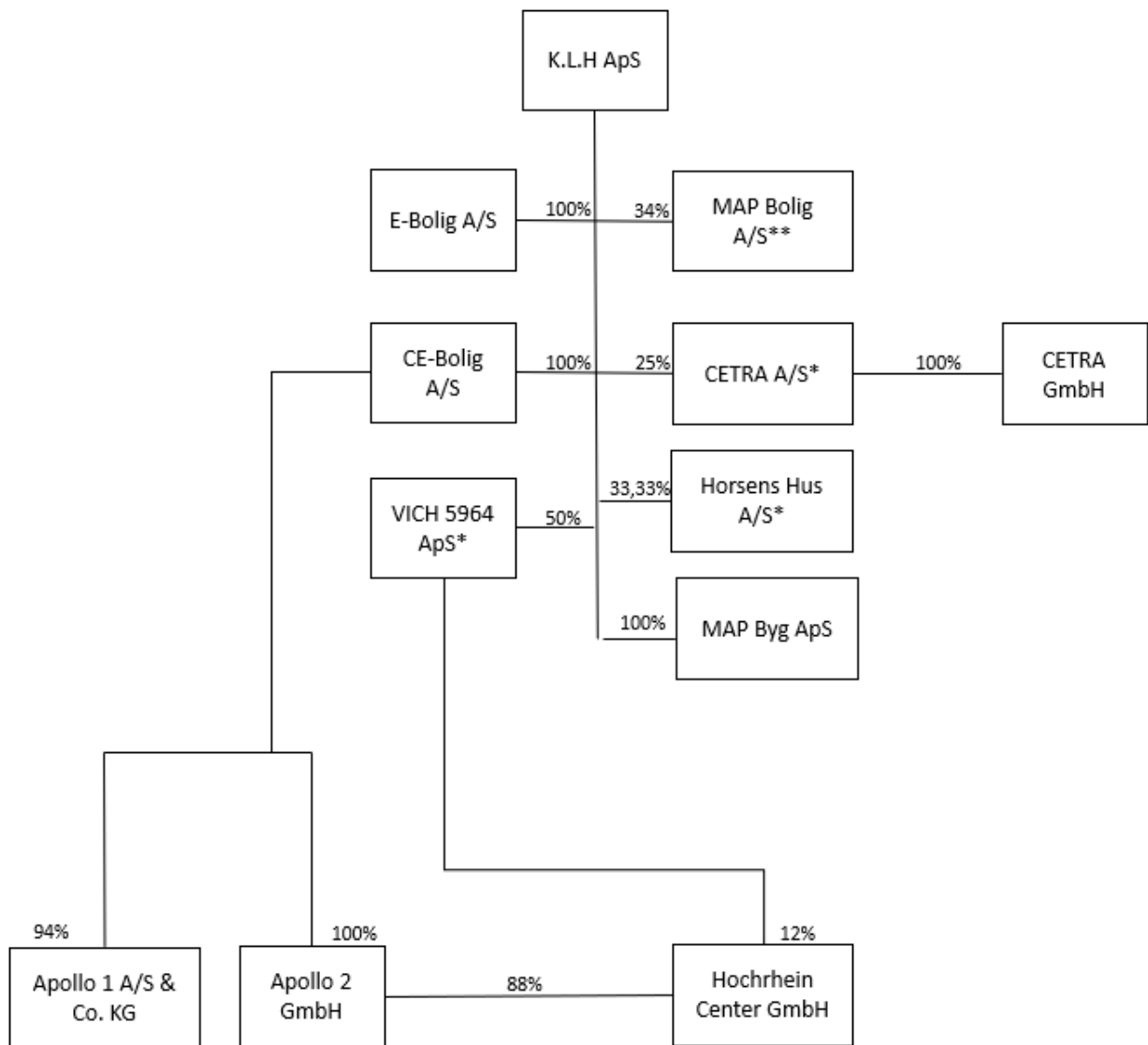
Horsens, den 22. september 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47422

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens og moderselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	148.320	139.795	128.679	126.728	125.642
Bruttofortjeneste	117.649	110.327	107.020	107.677	101.036
Resultat før finansielle poster	181.749	205.882	120.628	111.601	103.323
Resultat af finansielle poster	19.706	(99.949)	60.505	15.427	(63.989)
Årets resultat	151.549	84.928	142.292	103.235	35.748
Balance					
Balancesum	2.772.182	2.668.294	2.446.870	2.306.274	2.231.250
Investering i materielle anlægsaktiver	10.846	74.588	109.185	86.925	14.549
Egenkapital	1.304.805	1.150.005	1.066.557	923.140	826.183
Nøgletal					
Bruttomargin	79,3 %	79,1 %	83,2 %	85,0 %	80,4 %
Afkastningsgrad	6,7 %	8,0 %	5,1 %	4,9 %	4,5 %
Soliditetsgrad	47,1 %	43,1 %	43,6 %	40,0 %	37,0 %
Forrentning af egenkapital	12,3 %	7,7 %	14,3 %	11,8 %	4,4 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering i og udlejning af erhvervs- og boligenheder i Danmark og Tyskland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 8. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkrav med gennemsnitlig 0,5% vil reducere værdireguleringen med 175,9 mio. kr., jf. omtale i note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på t.kr. 151.549 efter skat, og koncernens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 1.304.805.

Koncernens resultat før skat udgør 201.455 t.kr. Resultatet før skat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 78.369 t.kr. og resultat fra kapitalinteresser på 844 t.kr., og værdiregulering af værdipapirer med 31.449 t.kr. Ser man bort fra disse værdireguleringer er resultatet af driften før skat på 90.793 t.kr. mod 87.055 t.kr. i 2021/22, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Koncernens soliditetsgrad fratrukket minoritetsinteresser udgør 45,2% mod 41,3% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 53,7% mod 49,1% sidste år.

Ledelsesberetning

Finansiering

Forretningsmæssige risici

Koncernens væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til ejendomsmarkedet særligt i relation til udlejning af boliger til privat beboelse, og koncernen er derfor eksponeret over for udviklingen i ejendomsværdierne samt lejeniveauer. Det er væsentligt for koncernen, at investeringsejendommene er beliggende i attraktive områder med befolkningstilvækst, samt at investeringsejendommene er vedligeholdte og af høj standard. Derved reduceres risikoen for tomgang og væsentlige værditab.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauer samt i mindre omfang valutakurser. Koncernen styrer de finansielle risici centralt og koordinerer likviditetsstyringen, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet. Overskudslikviditet anvendes som hovedregel til yderligere investeringer i ejendomme alternativt i let omsættelige værdipapirer.

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld og gæld til associerede virksomheder fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvider udgør 847 mio. kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2022/23 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorenteomkostninger før skat på 8,5 mio. kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Valutarisici

Aktiviteter i ejendomme beliggende i udlandet påvirkes af valutakursændringer. De udenlandske ejendomme er dog begrænset til Tyskland, hvor ændringen mellem EUR og DKK er minimal. Finansiering af udenlandske ejendomme sker ligeledes i enten EUR eller DKK.

Koncernen påvirkes desuden af ændringer i valutakurserne som følge af, at de tyske datterselskabers resultat og egenkapital ved årets udgang omregnes til danske kroner på baggrund af henholdsvis gennemsnitskurser og balancedagens kurs. Der foretages ikke afdækning heraf, da risikoen vurderes minimal vurderet på baggrund af den historiske udvikling i kursforholdet mellem EUR og DKK.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et lavere driftsresultat i regnskabsåret 2023/24 som følge af højere omkostninger til renovering og istandsættelse af ejendommene i Tyskland. Konjunkturerne på ejendomsmarkedet vurderes at være stabile, hvorfor der alene forventes mindre reguleringer i værdierne af investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.L.H. ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i t.kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af personaleomkostninger er ændret således, at posten alene omfatter lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring (ATP-bidrag, bidrag til arbejdsskade- og andre former for syge- og ulykkesforsikring samt bidrag til AER, barselsfond og lignende). Det betyder, at andre personaleomkostninger (firmabil/telefon, skattefrie godtgørelser, arbejdstøj, kursus/uddannelse, julefrokost/firmafester og medarbejderarrangementer) nu i stedet indgår under andre eksterne omkostninger. Ændringen medfører, at personaleomkostninger er reduceret med 205 t.kr. i 2022/23 samt 210 t.kr. i 2021/22, og andre eksterne omkostninger er øget tilsvarende.

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 3.707 t.kr. i 2022/23 samt 2.165 t.kr. i 2021/22, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Likvider i pengestrømsopgørelsen er ændret, således posten omfatter likvide beholdninger og ikke likvide beholdninger med fradrag af kassekredit. Ændringen har medført, at pengestrømme fra finansiering er reduceret med 127.732 t.kr. i 2023 samt øget 158.634 t.kr. i 2022, mens likvider i pengestrømsopgørelsen er reduceret/øget tilsvarende.

Bortset herfra 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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden K.L.H. ApS og dattervirksomheder, hvori K.L.H. ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af koncernens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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 acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0 %

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme og investeringsjendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes kostpris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

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

Koncernen foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 og kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 K.L.H. ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske dattervirksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og kapitalinteresser, der anses for en del af den samlede investering i dattervirksomheden, indregnes direkte i egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Nettoomsætning		148.320	139.795	0	0
Andre driftsindtægter		404	780	0	0
Ejendomsomkostninger		(26.327)	(26.258)	0	0
Andre eksterne omkostninger		(4.748)	(3.990)	(113)	(19)
Bruttoresultat		117.649	110.327	(113)	(19)
Personaleomkostninger	1	(10.656)	(10.687)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		106.993	99.640	(113)	(19)
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver	2	(3.152)	(3.280)	0	0
Andre driftsomkostninger		(461)	(1.223)	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		103.380	95.137	(113)	(19)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		78.369	110.745	0	0
Resultat før finansielle poster		181.749	205.882	(113)	(19)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	153.971	94.336
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		844	(10.150)	847	(10.150)
Finansielle indtægter	3,4	38.287	3.780	48	6
Finansielle omkostninger	3,5	(19.425)	(93.579)	(618)	(191)
Resultat før skat		201.455	105.933	154.135	83.982

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
		<u>2022/23</u> t.kr.	<u>2021/22</u> t.kr.	<u>2022/23</u> t.kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Skat af årets resultat	6	<u>(44.656)</u>	<u>(20.485)</u>	<u>(2.586)</u>	<u>946</u>
Resultat før minoritetsinteresser		156.799	85.448	151.549	84.928
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		<u>(5.250)</u>	<u>(520)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		151.549	84.928	151.549	84.928
Resultatdisponering	7				

Balance 30. juni 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	8	2.436.243	2.022.283	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	13.871	16.483	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	0	324.652	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.450.114	2.363.418	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	1.266.448	1.114.473
Kapitalandele i kapitalinteresser	11	7.380	18.339	7.380	18.339
Finansielle anlægsaktiver		7.380	18.339	1.273.828	1.132.812
Anlægsaktiver i alt		2.457.494	2.381.757	1.273.828	1.132.812
Færdigvarer og handelsvarer		537	586	0	0
Varebeholdninger		537	586	0	0

Balance 30. juni 2023 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.958	3.339	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	3.740	2.273
Andre tilgodehavender		20.312	26.605	0	0
Udskudt skatteaktiv	13	0	0	0	41
Selskabsskat		3.660	607	2.136	1.343
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	8.919	0
Periodeafgrænsningsposter	12	564	674	0	0
Tilgodehavender		28.494	31.225	14.795	3.657
Værdipapirer	3	280.526	249.077	0	0
Værdipapirer		280.526	249.077	0	0
Likvide beholdninger		5.131	5.649	1	1
Omsætningsaktiver i alt		314.688	286.537	14.796	3.658
Aktiver i alt		2.772.182	2.668.294	1.288.624	1.136.470

Balance 30. juni 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	1.217.311	1.076.241
Overført resultat		1.250.064	1.100.514	32.756	24.277
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
Minoritetsinteresser		52.616	47.366	0	0
Egenkapital		1.304.805	1.150.005	1.252.192	1.102.643
Hensættelse til udskudt skat	13	235.641	206.414	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		235.641	206.414	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		837.981	838.378	0	0
Andre kreditinstitutter		145.127	153.060	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	983.108	991.438	0	0

Balance 30. juni 2023 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	477	494	0	0
Banker		30.902	158.634	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		382	822	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelse		43.683	7.953	33	33
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	23.969	32.919
Gæld til kapitalinteressere		118.221	114.946	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.182	12.525	0	0
Selskabsskat		10.054	1.096	8.877	875
Anden gæld		8.228	2.980	3.553	0
Periodeafgrænsningsposter		91	38	0	0
Deposita		22.408	20.949	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		248.628	320.437	36.432	33.827
Gældsforpligtelser i alt		1.231.736	1.311.875	36.432	33.827
Passiver i alt		2.772.182	2.668.294	1.288.624	1.136.470
Eventualforpligtelser	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somhedskapi- tal	Overført re- sultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125	1.100.515	2.000	47.366	1.150.006
Betalt ordinært udbytte	0	0	(2.000)	0	(2.000)
Årets resultat	0	149.549	2.000	5.250	156.799
Egenkapital 30. juni 2023	125	1.250.064	2.000	52.616	1.304.805

Moderselskab

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for nettop- skrivning ef- ter den in- dre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125	1.076.241	24.277	2.000	1.102.643
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	(2.000)
Årets resultat	0	141.070	8.479	2.000	151.549
Egenkapital 30. juni 2023	125	1.217.311	32.756	2.000	1.252.192

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	Koncern	
		2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Årets resultat		151.549	84.928
Reguleringer		(50.267)	13.041
Ændring i driftskapital	18	11.093	(17.999)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		112.375	79.970
Renteindbetalinger og lignende		38.287	3.780
Renteudbetalinger og lignende		(19.425)	(11.861)
Pengestrømme fra ordinær drift		131.237	71.889
Betalt selskabsskat		(7.740)	(13.805)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		123.497	58.084
Køb af materielle anlægsaktiver		(10.846)	(74.588)
Salg af materielle anlægsaktiver		60	0
Køb af virksomhed		0	(21.463)
Salg af virksomhed		806	0
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		11.000	9.697
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.020	(86.354)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(414)	(438)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(135.665)	(8.347)
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	158.634
Optagelse af gæld hos kapitalinteresser		3.275	4.821
Optagelse af øvrig gæld		41.218	0
Betalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(93.586)	152.670

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023 (fortsat)

	Note	Koncern	
		2022/23	2021/22
		t.kr.	t.kr.
Ændring i likvider		30.931	124.400
Likvide beholdninger		5.649	2.154
Værdipapirer		249.077	230.812
Likvider 1. juli 2022		254.726	232.966
Likvider 30. juni 2023		285.657	254.726
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.131	5.649
Værdipapirer		280.526	249.077
Likvider 30. juni 2023		285.657	254.726

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	10.068	10.135	0	0
Pensioner	360	286	0	0
Andre omkostninger til social sikring	228	266	0	0
	10.656	10.687	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	26	26	0	0

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3.152	3.280	0	0
	3.152	3.280	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3 Oplysning om dagsværdi				
Børsnoterede værdipapirer				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	249.077	226.471	0	0
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	31.449	(76.355)	0	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	280.526	249.077	0	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	48	6
Andre finansielle indtægter	6.834	3.766	0	0
Kursregulering på værdipapirer	31.448	0	0	0
Valutakursgevinster	5	14	0	0
	38.287	3.780	48	6
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	618	191
Andre finansielle omkostninger	19.425	11.861	0	0
Valutakurstab	0	2	0	0
Kursregulering på værdipapirer	0	81.716	0	0
	19.425	93.579	618	191

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	16.238	3.958	(149)	(4)
Årets udskudte skat	29.188	18.793	4	(41)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(770)	(2.266)	(822)	(901)
Skat på ejendomme, Tyskland	0	0	3.553	0
	44.656	20.485	2.586	(946)
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	(15.131)	141.070	72.490
Overført resultat	149.549	98.059	8.479	10.438
	151.549	84.928	151.549	84.928

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	1.361.138
Tilgang i årets løb	10.299
Overførsler i årets løb	224.653
Kostpris 30. juni 2023	<u>1.596.090</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	661.145
Årets værdireguleringer	79.008
Overførsler i årets løb	100.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>840.153</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>2.436.243</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Det vægtede afkast for koncernens ejendomme udgør 5,49% pr. 30.06.2023. En forøgelse af afkastet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 175,9 mio. kr.

For selskabets danske ejendomme udgør den faktiske leje pr. m2 gennemsnitlig 994 t.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 96.016 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 1.834 t.kr. Tomgangsprocenten udgør 1,92%.

For selskabets tyske ejendomme udgør den faktiske leje pr. m2 gennemsnitlig 1.269 t.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 47.415 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 2.228 t.kr. Tomgangsprocenten udgør 3,7%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-75 måneder.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

<u>Geografisk placering</u>	<u>Samlet dagsværdi mio. kr.</u>	<u>Kapitaliseringsfaktor i %</u>	<u>Vægtet afkastkrav i %</u>	<u>Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkastkrav på 0,5%-point mio. kr.</u>
Boliglejemål, Danmark	1.619,0	4,72-8,50	5,04%	113,8
Erhvervslejemål, Danmark	30,2	5,50-8,30	7,17%	2,1
Erhvervslejemål, Tyskland	773,4	5,31-7,8	6,06%	60,0
	<u>2.422,6</u>			<u>175,9</u>

Følgende ejendomme er pr. 30.06.2023 af ledelsen værdiansat til vurderede salgspriser:

Boliglejemål, Danmark	<u>13,8</u>
Investeringsejendomme i alt	2.436,4

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2022	36.774	224.653
Tilgang i årets løb	590	0
Afgang i årets løb	(38)	0
Overførsler i årets løb	0	(224.653)
Kostpris 30. juni 2023	<u>37.326</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	0	100.000
Overførsler i årets løb	0	(100.000)
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	20.291	0
Årets afskrivninger	3.125	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	39	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>23.455</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>13.871</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2022	34.055	34.055
Kostpris 30. juni 2023	34.055	34.055
Værdireguleringer 1. juli 2022	1.080.418	988.082
Valutakursregulering	187	57
Årets resultat	153.788	94.279
Udbytte modtaget	(2.000)	(2.000)
Værdireguleringer 30. juni 2023	1.232.393	1.080.418
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	1.266.448	1.114.473

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
CE-Bolig A/S	Hedensted	100 %
MAP Byg ApS	Hedensted	100 %
VICH 5964 ApS	Hedensted	100 %
E-Bolig A/S	Hedensted	100 %
MAP Bolig A/S	Hedensted	34 %

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2022	22.518	1.055	22.518	1.055
Tilgang i årets løb	0	21.463	0	21.463
Afgang i årets løb	(55)	0	(55)	0
Kostpris 30. juni 2023	22.463	22.518	22.463	22.518
Værdireguleringer 1. juli 2022	(4.178)	15.669	(4.178)	15.669
Valutakursregulering	14	5	14	5
Årets resultat	832	(10.156)	832	(10.156)
Udbytte modtaget	(11.000)	(9.697)	(11.000)	(9.697)
Ned- og afskrivninger af afgang fra finansielle anlægsaktiver ved spaltning og salg af virksomhed	(751)	0	(751)	0
Værdireguleringer 30. juni 2023	(15.083)	(4.179)	(15.083)	(4.179)
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	7.380	18.339	7.380	18.339

Koncern

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Cetra A/S	Hedensted	25 %
Horsens Hus A/S	Hedensted	33,33 %

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2022	206.414	187.621	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	29.227	18.793	(41)	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2023	235.641	206.414	(41)	0
Hensættelse til udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	235.934	215.813	0	0
Gældsforpligtelser	(166)	(251)	0	0
Skattemæssigt underskud	0	(9.148)	0	(41)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	0	41
	235.641	206.414	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	0	0	41
Regnskabsmæssig værdi	0	0	0	41

Noter til årsrapporten

14 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	838.378	837.981	477	780.735
Andre kreditinstitutter	153.060	145.127	0	145.127
	991.438	983.108	477	925.862

15 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2023 838 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.880 mio kr. mod 1.461 mio. kr. sidste år.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2023 145 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 593 mio. kr. mod 593 mio kr. sidste år.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.312 t.kr. og skadeløshedsbrev nom. 2.000 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 277 mio. kr. mod 259 mio. kr. pr. 30.06.2022.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for koncernens bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 41 mio. kr. mod 26 mio.kr. i 2021/22. Den regnskabsmæssige værdi af bankgælden udgør 0 kr. pr. 30.06.2023.

Noter til årsrapporten

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Knud Laursen, Hedensted, direktør, bestyrelsesmedlem og hovedanpartshaver.

Øvrige nærtstående parter

E-Bolig A/S, 100%

CE-Bolig A/S, 100 %

MAP Bolig A/S, 34 %

MAP Byg ApS, 100 %

VICH 5964 ApS, 100%

SAB Real Estate GmbH & Co "Apollo" KG, 94 %

Apollo 2 GmbH, 100 %

Hochrhein Center GmbH, 88 %

Grundet den bestemmende indflydelse indregnes MAP Bolig A/S ligeledes som dattervirksomhed. Der vurderes at der er bestemmende indflydelse i MAP Bolig A/S, idet hovedaktionær gennem K.L.H. ApS og privat ejer majoriteten af aktierne i MAP Bolig A/S.

Transaktioner

Kun transaktioner med nærtstående parter, der ikke udføres på markedsvilkår, fremgår af årsrapporten. Der er ikke foretaget sådanne transaktioner i regnskabsåret.

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger

Ændring i tilgodehavender

Ændring i leverandører mv.

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
	49	78
	5.784	(15.812)
	5.260	(2.265)
	11.093	(17.999)