

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

K.L.H. ApS

Horsensvej 29 A

8722 Hedensted

CVR-nr. 25 12 63 27

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 23/09 2022

Peter Due Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

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 2021 - 30. juni 2022	18
Balance 30. juni 2022	20
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	25
Noter	27

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 25 12 63 27
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 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.

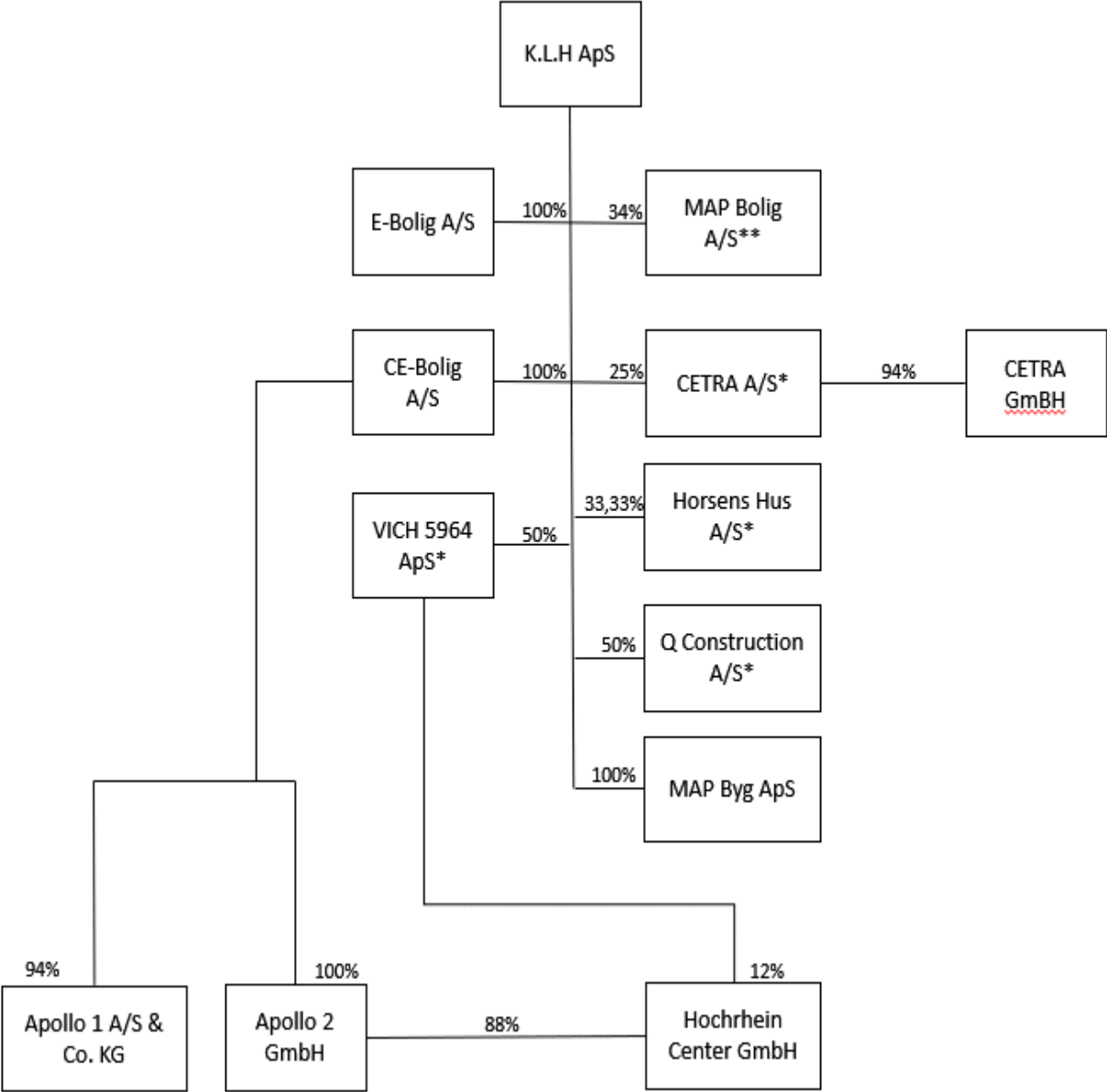
Horsens, den 23. september 2022

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				
	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettomsætning	139.795	128.679	126.728	125.642	126.434
Bruttofortjeneste	110.536	107.020	107.677	101.036	133.465
Resultat før finansielle poster	205.882	120.628	111.601	103.323	120.963
Resultat af finansielle poster	(99.948)	60.505	15.427	(63.989)	(115.805)
Årets resultat	84.929	142.292	103.235	35.748	10.205
Balance					
Balancesum	2.668.294	2.446.870	2.306.274	2.231.250	2.331.337
Investering i materielle anlægsaktiver	74.588	109.185	86.925	14.549	30.543
Egenkapital	1.150.006	1.066.557	923.140	826.183	793.870
Nøgletal					
Bruttomargin	79,1 %	83,2 %	85,0 %	80,4 %	105,6 %
Afkastningsgrad	8,0 %	5,1 %	4,9 %	4,5 %	5,5 %
Soliditetsgrad	43,1 %	43,6 %	40,0 %	37,0 %	34,1 %
Forrentning af egenkapital	7,7 %	14,3 %	11,8 %	4,4 %	1,4 %

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 170,7 mio. kr., jf. omtale i note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på t.kr. 84.929 efter skat, og koncernens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 1.150.006.

Koncernens resultat før skat udgør 105.934 t.kr. Resultatet før skat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 110.745 t.kr. og negativt påvirket af underskud fra kapitalinteresser med 10.150 t.kr., og værdiregulering af værdipapirer med 81.716 t.kr. Ser man bort fra disse værdireguleringer er resultatet af driften før skat på 87.055 t.kr. mod 82.991 t.kr. i 2020/21, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Koncernens soliditetsgrad fratrukket minoritetsinteresser udgør 41,3% mod 41,7% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 49,1% mod 49,3% 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 kapitalfrembringelse 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 1.011 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 2021/22 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorenteomkostninger før skat på 10,1 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.L.H. ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i t.kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nyhvervede, 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.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendom

Investerings ejendomme

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 investerings ejendomme.

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens kostpris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Investerings ejendomme under opførelse måles til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investerings ejendomme 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. Ejendommens 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 investerings ejendomme".

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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'.

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 nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Resultat til analyseformål} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsinteresser}}$

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Nettoomsætning		139.795	128.679	0	0
Andre driftsindtægter		780	550	0	0
Ejendomsomkostninger		(26.258)	(19.448)	0	0
Andre eksterne omkostninger		(3.781)	(2.761)	(19)	(19)
Bruttoresultat		110.536	107.020	(19)	(19)
Personaleomkostninger	1	(10.896)	(9.546)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		99.640	97.474	(19)	(19)
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver	2	(3.280)	(3.231)	0	0
Andre driftsomkostninger		(1.223)	(840)	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		95.137	93.403	(19)	(19)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		110.745	27.225	0	0
Resultat før finansielle poster		205.882	120.628	(19)	(19)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	94.336	136.538
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(10.150)	6.781	(10.150)	6.807
Finansielle indtægter	3,4	3.780	65.201	6	188
Finansielle omkostninger	3,5	(93.578)	(11.477)	(191)	(171)
Resultat før skat		105.934	181.133	83.982	143.343
Skat af årets resultat	6	(20.485)	(35.446)	946	(1.050)
Resultat før minoritetsinteresser		85.449	145.687	84.928	142.293

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
		<u>2021/22</u> t.kr.	<u>2020/21</u> t.kr.	<u>2021/22</u> t.kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		<u>(520)</u>	<u>(3.395)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>84.929</u>	<u>142.292</u>	<u>84.928</u>	<u>142.293</u>
Resultatdisponering	7				

Balance 30. juni 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	8	2.022.283	1.991.073	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	16.483	19.006	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	324.652	170.838	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.363.418	2.180.917	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	1.114.473	1.022.137
Kapitalandele i kapitalinteresser	11	18.339	16.724	18.339	16.724
Finansielle anlægsaktiver		18.339	16.724	1.132.812	1.038.861
Anlægsaktiver i alt		2.381.757	2.197.641	1.132.812	1.038.861
Færdigvarer og handelsvarer		586	664	0	0
Varebeholdninger		586	664	0	0

Balance 30. juni 2022 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.339	5.114	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.273	888
Andre tilgodehavender		26.605	9.232	0	0
Udskudt skatteaktiv	13	0	0	41	0
Selskabsskat		607	793	1.343	12.939
Periodeafgrænsningsposter	12	674	460	0	0
Tilgodehavender		31.225	15.599	3.657	13.827
Værdipapirer	3	249.077	230.812	0	0
Værdipapirer		249.077	230.812	0	0
Likvide beholdninger		5.649	2.154	1	2
Omsætningsaktiver i alt		286.537	249.229	3.658	13.829
Aktiver i alt		2.668.294	2.446.870	1.136.470	1.052.690

Balance 30. juni 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	15.131	1.076.241	1.003.751
Overført resultat		1.100.515	1.002.455	24.277	13.839
Foreslået udbytte for regnskabs- året		2.000	2.000	2.000	2.000
Minoritetsinteresser		47.366	46.846	0	0
Egenkapital		1.150.006	1.066.557	1.102.643	1.019.715
Hensættelse til udskudt skat	13	206.414	187.621	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		206.414	187.621	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		838.378	838.770	0	0
Andre kreditinstitutter		153.060	161.407	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	991.438	1.000.177	0	0

Balance 30. juni 2022 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	494	540	0	0
Banker		158.634	20.924	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		822	329	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.787	10.802	31	33
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	32.919	20.909
Gæld til kapitalinteressere		114.946	110.125	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.525	11.506	0	0
Selskabsskat		1.097	13.396	877	12.033
Anden gæld		5.144	6.902	0	0
Periodeafgrænsningsposter		38	38	0	0
Deposita		20.949	17.953	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		320.436	192.515	33.827	32.975
Gældsforpligtelser i alt		1.311.874	1.192.692	33.827	32.975
Passiver i alt		2.668.294	2.446.870	1.136.470	1.052.690
Eventualforpligtelser	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritetsin- teresser	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125	15.131	1.002.455	2.000	46.846	1.066.557
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	0	(2.000)
Årets resultat	0	(15.131)	98.060	2.000	520	85.449
Egenkapital 30. juni 2022	125	0	1.100.515	2.000	47.366	1.150.006

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125	1.003.751	13.839	2.000	1.019.715
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	(2.000)
Årets resultat	0	72.490	10.438	2.000	84.928
Egenkapital 30. juni 2022	125	1.076.241	24.277	2.000	1.102.643

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	Koncern	
		2021/22	2020/21
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		84.929	142.292
Reguleringer		13.041	(47.580)
Ændring i driftskapital	18	(17.999)	5.172
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		79.971	99.884
Renteindbetalinger og lignende		3.780	1.065
Renteudbetalinger og lignende		(11.862)	(10.995)
Pengestrømme fra ordinær drift		71.889	89.954
Betalt selskabsskat		(13.805)	(5.416)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		58.084	84.538
Køb af materielle anlægsaktiver		(74.588)	(109.185)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	147
Køb af virksomhed		(21.463)	0
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		9.697	2.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(86.354)	(107.038)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(438)	(15.846)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(8.347)	(119.678)
Optagelse af gæld hos kapitalinteresser		4.821	73.548
Betalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(5.964)	(63.976)

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 (fortsat)

	<u>Note</u>	Koncern	
		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		t.kr.	t.kr.
Ændring i likvider		(34.234)	(86.476)
Likvide beholdninger		2.154	6.691
Værdipapirer		230.812	228.187
Kassekredit		(20.924)	(15)
Likvider 1. juli 2021		212.042	234.863
Kursregulering omsætningsværdipapirer		(81.716)	63.655
Likvider 30. juni 2022		96.092	212.042
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.649	2.154
Værdipapirer		249.077	230.812
Kassekredit		(158.634)	(20.924)
Likvider 30. juni 2022		96.092	212.042

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moterselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	10.135	8.874	0	0
Pensioner	286	302	0	0
Andre omkostninger til social sikring	266	203	0	0
Andre personaleomkostninger	209	167	0	0
	10.896	9.546	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	26	24	0	0

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

2 Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3.280	3.231	0	0
	3.280	3.231	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3 Oplysning om dagsværdi				
Børsnoterede værdipapirer				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	226.471	228.187	0	0
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	(76.355)	54.906	0	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	249.077	230.812	0	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	6	0
Andre finansielle indtægter	3.766	1.065	0	188
Kursregulering på værdipapirer	0	64.136	0	0
Valutakursgevinster	14	0	0	0
	3.780	65.201	6	188
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	191	170
Andre finansielle omkostninger	11.860	10.996	0	1
Valutakurstab	2	481	0	0
Kursregulering på værdipapirer	81.716	0	0	0
	93.578	11.477	191	171

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.958	16.869	(4)	0
Årets udskudte skat	18.793	17.325	(41)	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(2.266)	1.252	(901)	1.050
	20.485	35.446	(946)	1.050
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	(15.131)	6.538	72.490	141.346
Overført resultat	98.060	133.754	10.438	(1.053)
	84.929	142.292	84.928	142.293

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	1.361.138
Kostpris 30. juni 2022	1.361.138
Værdireguleringer 1. juli 2021	629.935
Årets værdireguleringer	31.210
Værdireguleringer 30. juni 2022	661.145
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>2.022.283</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.

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. 30.06.2022. En forøgelse af afkastet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 170,7 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.005 kr. mod 975 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 92.270 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 2.070 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 2,23%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-75 måneder.

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

<u>Geografisk placering</u>	<u>Samlet dagsværdi mio. kr.</u>	<u>Kapitalise- ringsfaktor i %</u>	<u>Vægtet afkast- krav i %</u>	<u>Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%- point mio. kr.</u>
Boliglejemål, Danmark	1.209,9	4,72-8,50	5,08%	108,7
Erhvervslejemål, Danmark	27,2	5,50-8,30	7,11%	2,0
Erhvervslejemål, Tyskland	771,4	5,31-7,8	6,06%	60,0
	<u>2.008,5</u>			<u>170,7</u>

Følgende ejendomme er pr. 30.06.2022 af ledelsen værdiansat til vurderede salgspriser:

Boliglejemål, Danmark 13,8

Investerings ejendomme i alt 2.022,3

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2022 af ledelsen værdiansat til dagsværdi:

Grundstykke, Horsens 324,6

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2021	36.281	150.838
Tilgang i årets løb	774	73.814
Afgang i årets løb	(281)	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>36.774</u>	<u>224.652</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	0	20.000
Årets opskrivninger	0	80.000
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	17.275	0
Årets afskrivninger	3.297	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	(281)	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>20.291</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>16.483</u>	<u>324.652</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2021	34.055	34.055
Kostpris 30. juni 2022	34.055	34.055
Værdireguleringer 1. juli 2021	988.082	853.811
Valutakursregulering	57	(267)
Årets resultat	94.279	136.538
Udbytte modtaget	(2.000)	(2.000)
Værdireguleringer 30. juni 2022	1.080.418	988.082
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	1.114.473	1.022.137

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		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2021	1.055	1.055	1.055	1.055
Tilgang i årets løb	21.463	0	21.463	0
Kostpris 30. juni 2022	22.518	1.055	22.518	1.055
Værdireguleringer 1. juli 2021	15.669	8.863	15.669	8.863
Valutakursregulering	5	(1)	5	(1)
Årets resultat	(10.156)	6.807	(10.156)	6.807
Udbytte modtaget	(9.697)	0	(9.697)	0
Værdireguleringer 30. juni 2022	(4.179)	15.669	(4.179)	15.669
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	18.339	16.724	18.339	16.724

Koncern

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Cetra A/S	Hedensted	25 %
Cetra GmbH (bestemmende indflydelse via Cetra A/S)	Tyskland	1,5 %
Horsens Hus A/S	Hedensted	33,33 %
Q Construction A/S under konkurs	Aarhus	50 %

12 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	187.621	166.621	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	18.793	21.000	(41)	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022	206.414	187.621	(41)	0
Hensættelse til udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	215.813	188.277	0	0
Gældsforpligtelser	(251)	(232)	0	0
Skattemæssigt underskud	(9.148)	(424)	(41)	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	41	0
	206.414	187.621	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	0	41	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0	41	0

Noter til årsrapporten

14 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	838.770	838.378	494	790.087
Andre kreditinstitutter	161.407	153.060	0	153.060
	1.000.177	991.438	494	943.147

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.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Som følge af 100% ejerskab af Hochrhein Center GmbH, opstår der efter tyske skatteregler skat på handel med ejendomme. Skatten skal betales af K.L.H. ApS.

Skatten skal beregnes med 3,5% af ejendommens handelsværdi på overtagelsestidspunktet.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2022 838 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.461 mio kr. mod 1.433 mio. kr. sidste år.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2022 153 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 156 mio. kr. mod 130 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 259 mio. kr. mod 233 mio. kr. pr. 30.06.2021.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for koncernens bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 26 mio. kr. mod 71 mio.kr. i 2020/21. Den regnskabsmæssige værdi af bankgælden udgør 0 kr. pr. 30.06.2022.

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	
	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
	78	271
	(15.812)	(3.824)
	(2.265)	8.725
	(17.999)	5.172