

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

K.L.H. ApS

**Horsensvej 29 A
8722 Hedensted**

CVR-nr. 25 12 63 27

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 24/09 2021

Peter Due Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

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 2020 - 30. juni 2021	18
Balance 30. juni 2021	20
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	25
Noter til årsrapporten	27

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 25 12 63 27
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 24. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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.

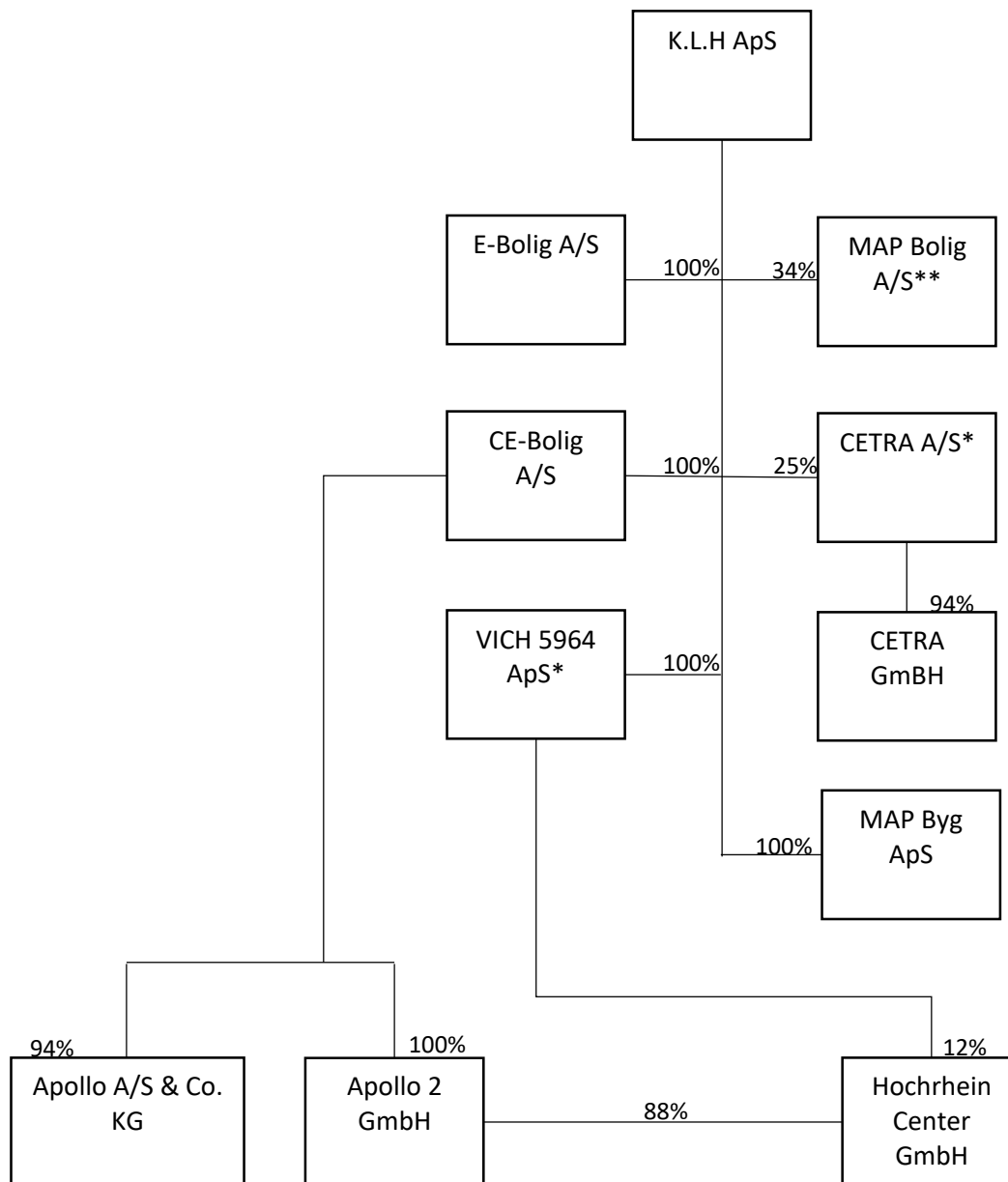
Horsens, den 24. september 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47422

Koncernoversigt



*Kapitalinteressent

** Bestemmende indflydelse

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	128.679	126.728	125.642	126.434	121.786
Bruttofortjeneste	107.020	107.677	101.036	133.465	147.007
Resultat før finansielle poster	120.628	111.601	103.323	120.963	138.042
Resultat af finansielle poster	60.505	15.427	(63.989)	(115.805)	22.852
Årets resultat	142.292	103.235	35.748	10.205	127.683
Balance					
Balancesum	2.446.870	2.306.274	2.231.250	2.331.337	2.174.848
Investering i materielle anlægsaktiver	109.185	86.925	14.549	30.543	4.215
Egenkapital	1.066.557	923.140	826.183	793.870	785.347
Nøgletal					
Bruttomargin	83,2 %	85,0 %	80,4 %	105,6 %	120,7 %
Afkastningsgrad	5,1 %	4,9 %	4,5 %	5,4 %	6,6 %
Soliditetsgrad	43,6 %	40,0 %	37,0 %	34,1 %	36,1 %
Forrentning af egenkapital	14,3 %	11,8 %	4,4 %	1,3 %	17,7 %

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 169,3 mio. kr., jf. omtale i note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på t.kr. 142.292 efter skat, og koncernens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 1.066.557.

Koncernens resultat før skat udgør 181.133 t.kr. Resultatet før skat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 27.225 t.kr., indtægter fra kapitalinteresser med 6.781 t.kr., og værdiregulering af værdipapirer med 64.136 t.kr. Ser man bort fra disse værdireguleringer er resultatet af driften før skat på 82.991 t.kr. mod 78.832 t.kr. i 2019/20, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Koncernens soliditetsgrad fratrukket minoritetsinteresser udgør 41,7% mod 38,1% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 49,3% mod 45,4% 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 899 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 2020/21 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorenteomkostninger før skat på 8,99 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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i t.kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende klassifikation af rettigheder over egenkapitalen i en anden virksomhed, således disse præsenteres som kapitalinteresser i det omfang definitionen herfor er opfyldt.

Praksisændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsejendomme, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under 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.

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 investeringsejendomme.

Investeringsjendomme og investeringsejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme".

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 associerede virksomheder 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 acontoskatte.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet 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 nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning		128.679	126.728	0	0
Andre driftsindtægter		550	4.891	0	0
Ejendomsomkostninger		(19.448)	(21.510)	0	0
Andre eksterne omkostninger		(2.761)	(2.432)	(19)	(36)
Bruttoresultat		107.020	107.677	(19)	(36)
Personaleomkostninger	1	(9.546)	(7.839)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		97.474	99.838	(19)	(36)
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver	2	(3.231)	(3.823)	0	0
Andre driftsomkostninger		(840)	(767)	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		93.403	95.248	(19)	(36)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.225	16.353	0	0
Resultat før finansielle poster		120.628	111.601	(19)	(36)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	136.538	99.187
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser		6.781	489	6.807	3.412
Finansielle indtægter	3-4	65.201	31.354	188	290
Finansielle omkostninger	5	(11.477)	(16.416)	(171)	(61)
Resultat før skat		181.133	127.028	143.343	102.792
Skat af årets resultat	6	(35.446)	(23.153)	(1.050)	443
Resultat før minoritetsinteresser		145.687	103.875	142.293	103.235

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
		<u>2020/21</u> t.kr.	<u>2019/20</u> t.kr.	<u>2020/21</u> t.kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		<u>(3.395)</u>	<u>(640)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>142.292</u>	<u>103.235</u>	<u>142.293</u>	<u>103.235</u>
Resultatdisponering	7				

Balance 30. juni 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	8	1.991.073	1.984.803	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	19.006	21.121	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	170.838	43.154	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.180.917	2.049.078	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	1.022.137	887.866
Kapitalandele i kapitalinteresser	10	16.724	9.918	16.724	9.917
Finansielle anlægsaktiver		16.724	9.918	1.038.861	897.783
Anlægsaktiver i alt		2.197.641	2.058.996	1.038.861	897.783
Færdigvarer og handelsvarer		664	935	0	0
Varebeholdninger		664	935	0	0

Balance 30. juni 2021 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.114	3.812	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	888	0
Andre tilgodehavender		9.232	6.656	0	188
Udskudt skatteaktiv	11	0	0	0	443
Selskabsskat		793	483	12.939	6.068
Periodeafgrænsningsposter	12	460	514	0	0
Tilgodehavender		15.599	11.465	13.827	6.699
Værdipapirer	3	230.812	228.187	0	0
Værdipapirer		230.812	228.187	0	0
Likvide beholdninger		2.154	6.691	2	1
Omsætningsaktiver i alt		249.229	247.278	13.829	6.700
Aktiver i alt		2.446.870	2.306.274	1.052.690	904.483

Balance 30. juni 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.131	8.863	1.003.751	862.673
Overført resultat		1.002.455	868.701	13.839	14.892
Foreslået udbytte for regnskabs- året		2.000	2.000	2.000	2.000
Minoritetsinteresser		46.846	43.451	0	0
Egenkapital		1.066.557	923.140	1.019.715	879.690
Hensættelse til udskudt skat	11	187.621	166.621	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		187.621	166.621	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		838.770	839.099	0	0
Andre kreditinstitutter		161.407	281.085	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.000.177	1.120.184	0	0

Balance 30. juni 2021 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	540	15.517	0	0
Banker		20.924	15	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		329	425	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.802	5.652	33	32
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.909	20.595
Gæld til associerede virksomheder		110.125	36.577	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.506	9.642	0	0
Selskabsskat		13.396	5.416	12.033	4.166
Anden gæld		6.902	5.460	0	0
Periodeafgrænsningsposter		38	38	0	0
Deposita		17.953	17.587	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		192.515	96.329	32.975	24.793
Gældsforpligtelser i alt		1.192.692	1.216.513	32.975	24.793
Passiver i alt		2.446.870	2.306.274	1.052.690	904.483
Eventualforpligtelser	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				
Nærtstående parter og ejerforhold	16				

Egenkapitaloppgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125	8.863	868.701	2.000	43.451	923.140
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	0	(2.000)
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	(268)	0	0	0	(268)
Årets resultat	0	6.536	133.754	2.000	3.395	145.685
Egenkapital 30. juni 2021	125	15.131	1.002.455	2.000	46.846	1.066.557

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 2020	125	862.673	14.892	2.000	879.690
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000)	(2.000)
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	(268)	0	0	(268)
Årets resultat	0	141.346	(1.053)	2.000	142.293
Egenkapital 30. juni 2021	125	1.003.751	13.839	2.000	1.019.715

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	Koncern	
		2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Årets resultat		142.292	103.235
Reguleringer		(47.580)	(33.939)
Ændring i driftskapital	17	5.172	(2.964)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		99.884	66.332
Renteindbetalinger og lignende		1.065	0
Renteudbetalinger og lignende		(10.995)	(16.299)
Pengestrømme fra ordinær drift		89.954	50.033
Betalt selskabsskat		(5.416)	(3.386)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		84.538	46.647
Køb af materielle anlægsaktiver		(109.185)	(12.644)
Salg af materielle anlægsaktiver		147	310
Køb af virksomhed		0	(21.000)
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		2.000	1.000
Modtagne afdrag		0	73.316
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(107.038)	40.982
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(15.846)	(7.295)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(119.678)	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		73.548	0
Betalt udbytte		(2.000)	(2.000)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(63.976)	(9.295)

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 (fortsat)

	Note	Koncern	
		2020/21	2019/20
		t.kr.	t.kr.
Ændring i likvider		(86.476)	78.334
Likvide beholdninger		6.691	1.379
Værdipapirer		228.187	202.381
Kassekredit		(15)	(78.585)
Likvider 1. juli 2020		234.863	125.175
Kursregulering omsætningsværdipapirer		63.655	31.354
Likvider 30. juni 2021		212.042	234.863
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.154	6.691
Værdipapirer		230.812	228.187
Kassekredit		(20.924)	(15)
Likvider 30. juni 2021		212.042	234.863

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	8.874	7.262	0	0
Pensioner	302	322	0	0
Andre omkostninger til social sikring	203	131	0	0
Andre personaleomkostninger	167	124	0	0
	9.546	7.839	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	24	22	0	0

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

2 Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3.231	3.823	0	0
	3.231	3.823	0	0

2020/21

t.kr.

3 Oplysning om dagsværdi

Børsnoterede værdipapirer

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo 228.187

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen 54.906

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 230.812

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	7
Andre finansielle indtægter	1.065	0	188	283
Kursregulering på værdipapirer	64.136	31.354	0	0
	65.201	31.354	188	290
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	170	50
Andre finansielle omkostninger	10.996	16.284	1	11
Valutakurstab	481	132	0	0
	11.477	16.416	171	61
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	16.869	7.051	0	0
Årets udskudte skat	17.325	16.587	0	42
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.252	(485)	1.050	(485)
	35.446	23.153	1.050	(443)
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.538	(20.246)	141.346	101.597
Overført resultat	133.754	121.481	(1.053)	(362)
	142.292	103.235	142.293	103.235

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	1.361.138
Kostpris 30. juni 2021	1.361.138
Værdireguleringer 1. juli 2020	623.665
Årets værdireguleringer	6.270
Værdireguleringer 30. juni 2021	629.935
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>1.991.073</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 5,45% pr. 30.06.2021. En forøgelse af afkastet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 169,3 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 975 kr. mod 972 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 92.270 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 1.520 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 1,69%. 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	1.181,2	4,72-8,50	5,08%	106,1
Erhvervslejemål, Danmark	26,8	5,50-8,30	7,11%	1,8
Erhvervslejemål, Tyskland	769,2	5,23-7,30	6,04%	61,4
	<u>1.977,2</u>			<u>169,3</u>

Følgende ejendomme er pr. 30.06.2021 af ledelsen værdiansat til vurderede salgspriser:

Boliglejemål, Danmark	<u>13,8</u>
Investeringsejendomme i alt	1.991,0

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2021 af ledelsen værdiansat til dagsværdi:

Grundstykke, Horsens	<u>170,8</u>
----------------------	--------------

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2020	35.637	43.154
Tilgang i årets løb	1.501	107.684
Afgang i årets løb	(857)	0
Kostpris 30. juni 2021	<u>36.281</u>	<u>150.838</u>
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	14.516	0
Årets afskrivninger	3.231	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	(472)	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	<u>17.275</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>19.006</u>	<u>170.838</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2020	1.055	1.119	1.055	1.119
Overførsler i årets løb	0	(64)	0	(64)
Kostpris 30. juni 2021	1.055	1.055	1.055	1.055
Værdireguleringer 1. juli 2020	8.863	29.260	8.863	29.260
Valutakursregulering	(1)	(2)	(1)	(2)
Årets resultat	6.807	2.477	6.807	2.477
Udbytte modtaget	0	(1.000)	0	(1.000)
Overførsler i årets løb	0	(21.872)	0	(21.873)
Værdireguleringer 30. juni 2021	15.669	8.863	15.669	8.862
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	16.724	9.918	16.724	9.917

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 %

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2020	166.621	142.025	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	21.000	24.596	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2021	187.621	166.621	0	0
Materielle anlægsaktiver	188.277	179.995	0	0
Gældsforpligtelser	(232)	(925)	0	0
Skattemæssigt underskud	(424)	(12.449)	0	(443)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	0	443
	187.621	166.621	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	0	0	443
Regnskabsmæssig værdi	0	0	0	443

12 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsrapporten

13 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2020	30. juni 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	839.099	838.770	540	804.259
Andre kreditinstitutter	281.085	161.407	0	161.406
	1.120.184	1.000.177	540	965.665

14 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.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2021 839 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.433 mio kr. mod 1.472 mio. kr. sidste år.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2021 161 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 130 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 233 mio. kr. mod 232 mio. kr. pr. 30.06.2020.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for koncernens bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 71 mio. kr. mod 66 mio.kr. i 2019/20. Den regnskabsmæssige værdi af bankgælden udgør 0 kr. pr. 30.06.2021.

Noter til årsrapporten

16 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.

	Koncern	
	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	271	(140)
Ændring i tilgodehavender	(3.824)	(2.142)
Ændring i leverandører mv.	8.725	(682)
	5.172	(2.964)