

NP Holding A/S

Svanevej 10 - 12

5690 Tommerup

CVR-nummer 25191390

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. december 2023

Niels Erik Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

NP Holding A/S
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 25191390
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Bestyrelse

Per Jessen
Niels Erik Pedersen
Line Ravn Fredensborg
Kim Fuglsang

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for NP Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 18. december 2023

Direktionen:

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen
Formand

Niels Erik Pedersen

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NP Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NP Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 18. december 2023

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, hvis hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom. Enkelte ejendomme købes med en investeringshorisont på mere end 10 år, mens andre ejendomme anskaffes med hurtig udstykning og salg for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til noten " Usikkerhed ved indregning og måling".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har som led i et generationsskifte stiftet et nyt datterselskab, NP Holding II A/S (CVR-nr. 43 85 76 57), der ved skattefri aktieombytning 13. februar 2023 bl.a. overtog de tre helejede datterselskaber Miljø-Bo A/S, Miljø-Byg A/S og Tommerup Ejendomstrading A/S. Samtidig er 20 % af NP Holding II A/S overdraget til to nye aktionærer, hvorefter NP Holding A/S fremover ejer 80 % af koncernens selskaber gennem NP Holding II A/S. Koncernens selskaber fremgår af særskilt note.

Årets resultat for regnskabsåret 2022/23 udviser et underskud på TDKK 21.477, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 414.888, svarende til en soliditetsgrad på 94 %.

Underskuddet kan henføres til negativ dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme med ca. DKK 38 mio. som følge af de generelle prisfald på ejendomsmarkedet.

Udlejningen af koncernens ejendomsportefølje har været tilfredsstillende og driften heraf viser en positiv udvikling.

Koncernens samlede aktiver (balancesum) pr. 30. juni 2023 udgør DKK 1.147 mio. og udviser en egenkapital på DKK 483 mio. inklusiv minoritetsaktionærer, svarende til en soliditetsgrad på 42,1 %. I henhold til Årsregnskabslovens § 110 offentliggøres koncernregnskabet ikke.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, når der bortses fra negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat stabil indtjening for regnskabsåret 2023/24, og ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer af koncernens ejendomme med fradrag af skat heraf på niveau med 2022/23.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Andre eksterne omkostninger	-225.280	-343
	Bruttofortjeneste	-225.280	-343
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-380
	Resultat før finansielle poster	-225.280	-723
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-19.364.716	37.374
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	24.483	3.344
1	Finansielle indtægter	1.437.508	1.394
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.499.999	0
2	Finansielle omkostninger	-651.064	-534
	Resultat før skat	-21.279.067	40.855
3	Skat af årets resultat	-197.802	-192
	Årets resultat	-21.476.869	40.664
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	1.000.000	1.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	36.918
	Overført resultat	-22.476.869	2.745
	Resultatdisponering i alt	-21.476.869	40.664
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23	2021/22
		DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	273.888.378	366.002
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.500
	Andre tilgodehavender	87.707.113	14.715
	Finansielle anlægsaktiver	361.595.491	383.217
	Anlægsaktiver i alt	361.595.491	383.217
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.298.678	40.130
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	4.453.196	5.142
	Andre tilgodehavender	39.832.797	32.490
	Tilgodehavender	79.584.672	77.761
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.102	25
	Værdipapirer og kapitalandele	20.102	25
	Likvide beholdninger	287.027	36
	Omsætningsaktiver i alt	79.891.801	77.822
	Aktiver i alt	441.487.292	461.039

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	335.764
	Overført resultat	413.388.119	100.101
	Foreslået udbytte	1.000.000	1.000
	Egenkapital i alt	414.888.119	437.365
	Selskabsskat	2.687.498	3.026
7	Langfristede gældsforpligtelser	2.687.498	3.026
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.500	190
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.138.218	15.210
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.963.500	1.639
	Selskabsskat	4.697.456	3.610
	Kortfristede gældsforpligtelser	23.911.675	20.648
	Gældsforpligtelser i alt	26.599.173	23.674
	Passiver i alt	441.487.292	461.039
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	500	335.764	100.101	1.000	437.365
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.000	-1.000
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	-335.764	335.764	0	0
Årets resultat	0	0	-22.477	1.000	-21.477
Egenkapital ultimo	500	0	413.388	1.000	414.888

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	866.477	970
Andre finansielle indtægter	571.031	425
Finansielle indtægter i alt	1.437.508	1.394
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	382.899	367
Andre finansielle omkostninger	268.165	167
Finansielle omkostninger i alt	651.064	534
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	197.802	192
Skat af årets resultat i alt	197.802	192
4 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over den ulønnede direktion, hvilket er uændret fra sidste år. Koncernen har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 7 beskæftigede (sidste år 6).		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	30.036.844	30.037
Tilgang i årets løb	366.458.412	0
Afgang i årets løb	-103.328.526	0
Kostpris 30. juni	<u>293.166.730</u>	<u>30.037</u>
Værdireguleringer 1. juli	335.965.259	298.591
Årets resultatandel	-19.278.352	37.374
Værdiregulering på afhændede aktiver	-335.965.259	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-19.278.352</u>	<u>335.965</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>273.888.378</u>	<u>366.002</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Datterselskab:		
NP Holding II A/S	Assens	80 %
Datterdatterselskaber 100 % ejet af NP Holding II A/S:		
Miljø-Bo A/S	Assens	80 %
Miljø-Byg A/S	Assens	80 %
Tommerup Ejendomstrading A/S	Assens	80 %
Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S	Assens	80 %
Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S	Assens	80 %
Ejendomsselskabet Ragnhildgade A/S	Assens	80 %
Ejendomsselskabet Abildgaard Park A/S	Assens	80 %
Vester Farimagsgade 27 - 31 A/S	Assens	80 %
Olof Palme Parken A/S	Assens	80 %
Ejendomsselskabet Haslevhus A/S	Assens	80 %
Stege Havn A/S	Assens	80 %
Kildebjerggård A/S	Assens	80 %
Seniorbofællesskabet Odins Have A/S	Assens	80 %
Ejendomsselskabet Dronningholmsvej ApS	Assens	80 %
Udviklingsselskabet Tvedvej ApS	Assens	80 %
Byggeselskabet Herredsgade ApS	Assens	80 %
Byggeselskabet Bjernevej ApS	Assens	80 %
Skårup Seminarium ApS	Assens	80 %
Broholm Skovdistrikt A/S	Assens	80 %
Byggeselskabet Brobyværk ApS	Assens	80 %
Seniorbofællesskabet Dyreborg A/S	Assens	80 %
Lille Appe ApS	Assens	80 %
Appegrunden ApS	Assens	80 %

Datterdatterselskaberne er 100 % ejet af NP Holding II A/S. De angivne ejerandele af datterdatterselskaber er således de indirekte ejerandele på koncernniveau.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
6 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier, primo	25.228	9
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-5.126	16
Børsnoterede aktier i alt	<u>20.102</u>	<u>25</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>20.102</u>	<u>25</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der er indregnet til regnskabsmæssig indre værdi på DKK 274 mio.

De tilknyttede virksomheder har projektejendomme og grunde for DKK 201 mio., der måles til dagsværdi eller kostpris, såfremt dagsværdien ikke kan måles pålideligt. Værdiansættelsen afhænger for hovedparten af disse ejendomme bl.a. af, dels at der igangsættes byggeri på ejendommene, dels – for flere ejendommers vedkommende – at der opnås politisk godkendelse af lokalplaner. En manglende politisk godkendelse af lokalplan vil medføre, at værdiansættelsen kan være væsentligt lavere. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra myndighederne, fx byggeretsmeter, vil ligeledes kunne medføre væsentlige afvigelser i værdiansættelsen i såvel opadgående som nedadgående retning.

I de tilknyttede virksomheder indgår endvidere enkelte udlejningsejendomme, hvor der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der på det geografiske område, hvor udlejningsejendommene er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskaberne Miljø-Bo A/S og Seniorbofælleskabet Odins Have A/S' gæld til kreditinstitutter, der pr. 30. juni 2023 udgør i alt DKK 70,4 mio.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 7.385 pr. 30. juni 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursgevinster og –tab på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Væsentlig regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder (investeringsejendomme)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. og renter frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, indgår i resultatopgørelsen.

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Én enkelt ejendom værdiansættes som følge af hjemfaldspligt ved anvendelse af Discounted Cash Flow modellen ud fra de forventede fremtidige pengestrømme baseret på budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi for projektejendomme og grunde

Projektejendomme og grunde omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme og grunde er ikke udlejede, hvorfor "normalindtjeningsmodellen" ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme og grunde opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Erik Pedersen

Direktør

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-18 13:36:50 UTC



Niels Erik Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-18 13:36:50 UTC



Kim Fuglsang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b4e17b6c-dbd6-45bc-856c-88d15c5e9962

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-12-18 13:38:00 UTC



Per Jessen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 14747385-0cf9-4fbc-bbd4-9615dc3135e4

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-12-18 14:53:42 UTC



Line Ravn Fredensborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b4d1f58f-df60-4c28-8245-f209404cfa8f

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-12-19 16:31:00 UTC



Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9491bd70-b9a7-4f4c-8071-299c06474c35

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-19 16:42:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0YEX1-OQ7J4-MT0PE-45E3O-GTEDV-Y5NGF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Erik Pedersen

Dirigent

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-20 08:34:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0YEX1-OQ7J4-MT0PE-45E3O-GTEDV-Y5NGF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**