

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

### Søfryd ApS

Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

## Årsrapport og koncernårsrapport 1/7 2022 – 30/6 2023

19. regnskabsår

CVR-nr: 26 94 11 21

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 13. oktober 2023  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	12
Resultatopgørelse for året 1/7 2022 - 30/6 2023 - moderselskab	17
Balance pr. 30. juni 2023 - moderselskab	18
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023 - moderselskab	20
Noter til årsregnskabet - moderselskab	21
Anvendt regnskabspraksis - koncern	26
Resultatopgørelse for året 1/7 2022 - 30/6 2023 - koncern	31
Balance pr. 30. juni 2023 - koncern	32
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023 - koncern	34
Noter til årsregnskabet - koncern	35
Pengestrømsopgørelse - koncern	40

## Selskabsoplysninger

---

**Moderselskab**

---

**Navn:** Søfryd ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 26 94 11 21  
**Regnskabsår:** 1/7 2022 - 30/6 2023

---

**Bestyrelse**

---

Kim Dencher Johansen  
Peter Nielsen  
Børge Nielsen

---

**Direktion**

---

Peter Nielsen

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende revisor:** Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk  
P. Nielsen Holding ApS, Frederiksværk

---

**Selskaber i koncernen**

---

Søfryd ApS, Frederiksværk  
Skovgårds Have ApS, Frederiksværk  
Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS, Frederiksværk  
Pilevej Invest ApS, Frederiksværk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/7 2022 - 30/6 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernårsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver og den finansielle stilling og resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten og koncernårsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 13. oktober 2023  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Peter Nielsen

### I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen

Peter Nielsen

Børge Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Søfryd ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Søfryd ApS for regnskabsåret 1/7 2022 - 30/6 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2022 - 30/6 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 og koncernårsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet og 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernårsregnskabet, 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 og koncernens 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 og koncernårsregnskabet 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 og koncernens 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 og koncernårsregnskabet 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 og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernårsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernårsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* 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 koncernrevision. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kgs. Lyngby den 13. oktober 2023  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er investeringsaktivitet indenfor investeringsejendomme, herunder opførelse, salg og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret haft fremgang i resultatet i forhold til forventningerne. Dette skyldes en fremgang i udlejningen herunder en minimering af tomgang på investeringsejendomme samt udviklingen af markedet for investeringsejendomme.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 39.516.269. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 930.078.593 og en egenkapital på kr. 313.104.952.

Årets resultat er på niveau med tidligere års forventninger kr. 45 mio. til 50 mio. og anses derfor for tilfredsstillende

### Den forventede udvikling

Koncernen er i gang med udviklingen af flere investeringsejendomme projekter. Arbejderne forløber planmæssigt og færdiggørelsen vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningsdelen af forretningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2023/2024 vil være på niveau kr. 20 mio. til kr. 25 mio. før skat.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

#### Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Koncernen er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling. Koncernens beholdning af investeringsprojekter er anskaffet som led i koncernens langsigtede strategi, omkring udvikling/opførelse af investeringsejendomme.

Vedrørende koncernens udlejningsaktiviteter er der generelt lav tomgang, hvilket har en høj prioritet hos ledelsen og er en del af koncernens strategi.



## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i koncernen der er afhængig af den valgte finansieringsstruktur og vil i sagens natur have en større rentebærende gæld.

Den rentebærende gæld er ikke finansieret med fremmed valuta, hvorfor koncernen ikke bliver berørt af valutakursændringer.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginaler, ikke kan afdækkes.

Koncernen afdækker blandt andet renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler i form af finansielle kontrakter hvormed der opstår en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en risiko. Dog er der ikke tvunget indfrielse og kontrakterne udløser ingen kurstab ved udløb. Der henvises til noten "Gæld til kreditinstitutter".

Koncernen anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning og supplerer om nødvendigt med byggekreditter ved opførelse af investeringsejendomme.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.
- Byggekreditter optages med en løbetid der dækker byggeperioden. Ved færdiggørelse indfries disse med realkreditlån i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen blandt andet ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.

Ledelsen er opmærksomme på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteusving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, idet låntyperne har en højere rente. Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen. Dog har den nuværende rentesituation har en betydelig negativ påvirkning på koncernens resultat.

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

#### *Investerings ejendomme*

Koncernens investeringsejendomme vurderes løbende samt en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi. I regnskabsåret 2022/2023 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 10.491.447.

#### *Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde*

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### *Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet*

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsejendomme. Ledelsen har fokus på ombygning af ledige erhvervs lejemål til boliger hvis muligheden foreligger. Der er generelt en positiv udvikling af lejepriserne på boliglejemål i hovedstadsområdet.

Ledelsen er opmærksomme på den samfundsøkonomiske udvikling, samt udviklingen på ejendomsmarkedet således at risikoen minimeres for tomgang og ejendomsværditab.

### **Miljøforhold**

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold, koncernen fokuserer dog på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekter. Der er yderligere fokus på miljøbevidste produktvalg i projekterne, som samtidigt sikrer en god totaløkonomi i investeringsejendommenes levetid.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 30. juni 2023.

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (der vises kun 3 år da 2021/2022 er første år med koncernregnskab):

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	40.962.391	49.735.739	36.712.121
Resultat af ordinær primær drift	51.581.834	72.676.625	112.525.886
Resultat af finansielle poster	-835.423	-5.204.663	-6.623.394
Årets resultat	39.516.269	52.572.176	82.454.823
<b>Balance</b>			
Balancesum	930.078.593	847.933.135	791.930.101
Investeringer i materielle anlægsaktiver	66.886.513	33.655.218	113.452.345
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	909.344.703	831.966.743	775.019.597
Egenkapital	313.104.952	271.856.761	211.220.712
Realkredit/Bankgæld	438.224.775	459.123.999	489.141.663
<b>Nøgletal i %</b>			
Soliditetsgrad	33,66%	32,06%	26,67%
Gældrute/Ejd.værdi	48,19%	55,19%	63,11%
Egenkapitalsforrentning	13,51%	21,77%	49,03%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo x 100 / Aktiver i alt, ultimo.

Gældrute/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernårsregnskabet og derfor kan udelades.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter oplyses ikke i koncernårsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Personaleomkostninger

Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme, gæld vedrørende investeringsejendomme og værdipapirer.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

### Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter, og oplyses i et selvstændigt afsnit.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2022 - 30/6 2023  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>35.273.159</b>	29.376.459
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>35.273.159</b>	29.376.459
Andre driftsomkostninger	<b>-8.875.229</b>	-9.061.302
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>3.648.837</b>	22.400.607
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.046.767</b>	42.715.764
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>14.435.641</b>	22.194.843
2 Andre finansielle indtægter	<b>13.693.839</b>	2.203.011
3 Andre finansielle omkostninger	<b>-11.501.426</b>	-5.904.561
<b>Resultat før skat</b>	<b>46.674.821</b>	61.209.057
Skat af årets resultat	<b>-7.158.552</b>	-8.636.881
4 <b>Årets resultat</b>	<b>39.516.269</b>	52.572.176

**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2023**

**moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	515.138.747	488.513.100
6	0	0
7	28.168.340	13.324.684
	<u>543.307.087</u>	<u>501.837.784</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
8	155.046.687	140.611.046
	<u>155.046.687</u>	<u>140.611.046</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	
9	698.353.774	642.448.830
	<u>698.353.774</u>	<u>642.448.830</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	
10	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	1.783.670	5.132.365
	39.873.648	38.146.487
	18.636.326	7.733.589
	17.691	24.192
	<u>60.311.335</u>	<u>51.036.633</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	
	<b>Likvide beholdninger</b>	
	27.900	115.816
	<u>27.900</u>	<u>115.816</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	
	60.339.235	51.152.449
	<u>60.339.235</u>	<u>51.152.449</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	
	758.693.009	693.601.279
	<u>758.693.009</u>	<u>693.601.279</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. juni 2023**  
**moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
11 Virksomhedskapital	125.000	125.000
12 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	153.627.605	139.191.964
13 Overført overskud eller underskud	159.352.347	132.539.798
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>313.104.952</b>	<b>271.856.762</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
14 Hensættelser til udskudt skat	31.071.022	30.674.628
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>31.071.022</b>	<b>30.674.628</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
15 Gæld til kreditinstitutter	287.745.088	298.276.581
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	8.379.900	8.214.174
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.760.208	23.707.856
17 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	71.692.888	37.031.181
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>392.578.084</b>	<b>367.229.792</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	9.441.134	13.286.917
Modtagne forudbetalinger fra kunder	362.650	432.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.082.245	4.033.435
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.677	0
18 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6.974.760	6.055.038
Periodeafgrænsningsposter	34.485	32.405
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>21.938.951</b>	<b>23.840.097</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>414.517.035</b>	<b>391.069.889</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>758.693.009</b>	<b>693.601.279</b>
19 Antal heltidsbeskæftigede		
20 Sikkerheder og pantsætninger		
21 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
22 Usædvanlige forhold		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
<b>I kr. 1.000</b>				
<b>Egenkapital primo - pr. 01.07.2022</b>	<b>125</b>	<b>139.192</b>	<b>132.540</b>	<b>271.857</b>
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	14.435	0	14.435
Årets overførte resultat	0	0	25.081	25.081
Værdiregulering finansielle kontrakter	0	0	1.732	1.732
<b>Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2023</b>	<b>125</b>	<b>153.627</b>	<b>159.353</b>	<b>313.105</b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	-1.573.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	4.848.453
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	190.632
Dagsværdiregulering af værdipapirer, indtægt	192.540
Dagsværdiregulering af værdipapirer, omkostning	-9.698
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b><u>3.648.837</u></b>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.501.787
Andre finansielle indtægter	12.192.052
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>13.693.839</u></b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.191.392
Andre finansielle omkostninger	10.310.034
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>11.501.426</u></b>
<b>4 Årets resultat</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.435.641
Overført overskud eller underskud	25.080.628
<b>Årets resultat i alt</b>	<b><u>39.516.269</u></b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.	
<b>5 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris, primo	360.085.085
Tilgang i årets løb	23.350.284
Kostpris i alt	<u>383.435.369</u>
Værdiregulering, primo	128.428.015
Årets værdiregulering	3.275.363
Værdireguleringer i alt	<u>131.703.378</u>
 <b>Investeringsejendomme i alt</b>	 <b><u>515.138.747</u></b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2022/2023

### Note

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Sekundær	kr. 859 - kr. 1.794	4,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 638 - kr. 1.609	5,25% - 6,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 919 - kr. 2.290	4,00% - 4,94%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 610 - kr. 1.308	3,00% - 3,40%
Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 1.821 - kr. 1.821	4,25%
Sjælland	Sekundær	kr. 766 - kr. 1.702	4,15% - 6,50%

*Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.066 - kr. 1.396	4,70% - 6,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 290	3,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 936 - kr. 936	6,50%

*Retaillejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 883 - kr. 1.957	4,5% - 4,94%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.316	3,10%
Sjælland	Sekundær	kr. 475 - kr. 507	6,50%

### 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	<b>41.250</b>
Afgang i årets løb	<b>-41.250</b>
Kostpris i alt	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger, primo	<b>-41.250</b>
Af-/nedskrivninger på afhændede andre anlæg, driftsmidler og inventar	<b>41.250</b>
Afskrivninger i alt	<b>0</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
Kostpris primo	14.225.579
Tilgang i årets løb	14.843.656
Kostpris i alt	<u>29.069.235</u>
Værdiregulering, primo	-900.895
Værdireguleringer i alt	<u>-900.895</u>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b><u>28.168.340</u></b>

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris, primo	1.419.082
Kostpris i alt	<u>1.419.082</u>
Værdiregulering primo	139.191.964
Andel af årets resultat	14.435.641
Værdireguleringer i alt	<u>153.627.605</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>155.046.687</u></b>

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Skovgårds Have ApS, Frederiksværk	5.474.422	102.087.961	100%
Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS, Frederiksværk	8.987.626	37.161.010	100%
Pilevej Invest ApS, Frederiksværk	-26.407	15.797.716	100%

### 9 Anlægsaktiver

Der er i året indregnet renter t.kr. 58 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.

### 10 Omsætningssaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 36.143 efter 1 år

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 14.419 efter 1 år.

I regnskabsposten Periodeafgrænsninger forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.



## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>
<b>11 Virksomhedskapital</b>	
Anpartskapital, primo	125.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	125.000
<b>12 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	
Reservefond, primo	139.191.964
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	14.435.641
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>	153.627.605
<b>13 Overført overskud eller underskud</b>	
Overført resultat, primo	132.539.798
Årets overførte resultat	25.080.628
Årets ændring/kursregulering finansielle kontrakter	1.731.921
<b>Overført overskud eller underskud i alt</b>	159.352.347
<b>14 Hensættelser til udskudt skat</b>	
Hensættelser til udskudt skat, primo	30.674.628
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	396.394
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	31.071.022
<b>15 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 225.398	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 8.380	
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 86	
<b>16 Gæld til kreditinstitutter</b>	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -4.597. De finansielle kontrakter udløber 2038 (t.kr. -4.597).	

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2022/2023

### Note

#### 17 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

**Kr. 71.692.888, heraf udgør selskabsskat kr. 7.834.378 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	7.970.760
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-7.970.760
Skat af årets resultat	6.762.158
Selskabsskat tilknyttede virksomheder	2.372.220
Betalt ordinær a'contoskat	-1.300.000
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>7.834.378</b>

#### 18 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

**Kr. 6.974.760, heraf udgør selskabsskat kr. 6.974.760 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	5.816.606
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	7.970.760
Regulering af tidligere års skat	250.114
Betalt ordinær a'contoskat	-996.000
Restskat	-6.066.720
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>6.974.760</b>

#### 19 Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 1.

#### 20 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 272.186 har pant t.kr. 314.236 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 512.046

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 19.601 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 64.100 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 137.842

#### 21 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

**Andre eventualforpligtelser:**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 22 Usædvanlige forhold

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har selskabets ejere afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 30. juni 2024, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Regnskabsgrundlag

Koncernårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

### Koncernårsregnskabet

Koncernårsregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, som kontrolleres af modervirksomheden, som fremgår af side 2. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som Kapitalinteresser.

### Konsolideringsprincipper

Koncernårsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernårsregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernårsregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktivernes præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og egenkapitalen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter fra salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter oplyses ikke i koncernårsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

#### Personaleomkostninger

Koncernen har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme, gæld vedrørende investeringsejendomme og værdipapirer.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

#### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerner samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

### Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter indbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

#### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2022 - 30/6 2023  
koncern**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>40.962.391</b>	49.735.739
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>40.962.391</b>	49.735.739
Andre driftsomkostninger	-245.478	-11.360.399
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>10.864.921</b>	34.301.285
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>51.581.834</b>	72.676.625
2 Andre finansielle indtægter	<b>12.242.806</b>	1.597.882
3 Andre finansielle omkostninger	<b>-13.078.229</b>	-6.802.545
<b>Resultat før skat</b>	<b>50.746.411</b>	67.471.962
Skat af årets resultat	<b>-11.230.142</b>	-14.899.786
4 <b>Årets resultat</b>	<b>39.516.269</b>	52.572.176



**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2023  
koncern**

<u>Note</u>	2022/2023	2021/2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	838.001.942	798.556.496
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	71.342.761	33.410.247
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>909.344.703</b>	831.966.743
8 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>909.344.703</b>	831.966.743
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.859.542	7.999.643
Andre tilgodehavender	18.440.321	7.749.434
9 Periodeafgrænsningsposter	121.378	24.192
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.421.241</b>	15.773.269
 <b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	312.649	193.123
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>312.649</b>	193.123
10 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.733.890</b>	15.966.392
<b>Aktiver i alt</b>	<b>930.078.593</b>	847.933.135

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. juni 2023**  
**koncern**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
11 Virksomhedskapital	125.000	125.000
12 Overført overskud eller underskud	312.979.952	271.731.761
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>313.104.952</b>	<b>271.856.761</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
13 Hensættelse til udskudt skat	58.243.868	56.148.104
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>58.243.868</b>	<b>56.148.104</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
15 Gæld til kreditinstitutter	421.443.328	437.686.727
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.095.042	11.680.996
16 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	71.692.888	37.031.181
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>505.231.258</b>	<b>486.398.904</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	16.650.351	21.437.272
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.320.228	1.312.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.518.691	4.510.166
17 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6.974.760	6.237.070
Periodeafgrænsningsposter	34.485	32.405
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>53.498.515</b>	<b>33.529.366</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>558.729.773</b>	<b>519.928.270</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>930.078.593</b>	<b>847.933.135</b>
18 Antal heltidsbeskæftigede		
19 Sikkerheder og pantsætninger		
20 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
21 Usædvanlige forhold		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023 koncern

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført overskud eller underskud</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
<b>i kr. 1.000</b>			
<b>Egenkapital primo - pr. 01.07.2022</b>	<b>125</b>	<b>271.732</b>	<b>271.857</b>
Årets overførte resultat	0	39.516	<b>39.516</b>
Værdiregulering finansielle kontrakter	0	1.732	<b>1.732</b>
<b>Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2023</b>	<b>125</b>	<b>312.980</b>	<b>313.105</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022/2023

Note

<b>1</b>	<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	10.491.447
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	190.632
	Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	192.540
	Dagsværdiregulering af værdipapir, omkostning	-9.698
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>10.864.921</b>
<hr/>		
<b>2</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>	
	Andre finansielle indtægter	12.242.806
	<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>12.242.806</b>
<hr/>		
<b>3</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	
	Andre finansielle omkostninger	13.078.229
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>13.078.229</b>
<hr/>		
<b>4</b>	<b>Årets resultat</b>	
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført overskud eller underskud	39.516.269
	<b>Årets resultat i alt</b>	<b>39.516.269</b>
<hr/>		
	Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0	
<b>5</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris, primo	557.674.952
	Tilgang i årets løb	28.953.999
	Kostpris i alt	586.628.951
	Værdiregulering, primo	240.881.544
	Årets værdiregulering	10.491.447
	Værdireguleringer i alt	251.372.991
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>838.001.942</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022/2023

### Note

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

#### *Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Sekundær	kr. 859 - kr. 1.794	4,50%
Forstæder nord	Primær	kr. 893 - kr. 1.602	3,85%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 638 - kr. 1.767	5,00% - 6,80%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 919 - kr. 2.290	4,00% - 4,94%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 610 - kr. 1.308	3,00% - 3,40%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.207	1,30%
Forstæder syd/vest	Sekundær	Kr. 1.821 - kr. 1.821	4,25%
Sjælland	Sekundær	kr. 766 - kr. 1.702	4,15% - 6,50%

#### *Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Sekundær	kr. 1.277	8,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 290 - kr. 749	3,00 - 3,30%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 632 - kr. 1.811	4,70% - 8,00%
Forstæder syd/vest	Sekundær	kr. 1.315	7,20%
Sjælland	Sekundær	kr. 535 - kr. 1.397	6,50 - 7,70%

#### *Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 879	6,80%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 883 - kr. 1.957	4,5% - 4,94%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.316	3,10%
Sjælland	Sekundær	kr. 475 - kr. 507	6,50%

### 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	<b>142.900</b>
Afgang i årets løb	<b>-41.250</b>
Kostpris i alt	<b>101.650</b>
Af-/nedskrivninger, primo	<b>-142.900</b>
Af-/nedskrivninger på afhændede andre anlæg, driftsmidler og inventar	<b>41.250</b>
Afskrivninger i alt	<b>-101.650</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022/2023

Note**7 Materielle anlægsaktiver under udførelse**

Kostpris primo	34.311.142
Tilgang i årets løb	37.932.514
Kostpris i alt	72.243.656

Nedskrivninger, primo	-900.895
Nedskrivninger i alt	-900.895

**Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt** 71.342.761

**8 Anlægsaktiver**

I regnskabsposten Investeringsejendomme note 5 er der i året indregnet renter t.kr. 0

I regnskabsposten Materielle anlægsaktiver under udførelse note 7 er der i året indregnet renter t.kr. 226

**9 Periodeafgrænsningsposter**

Regnskabsposten periodeafgrænsningsposter t.kr. 121 vedrører forudbetalte forsikringer og ejendomsskat.

**10 Omsætningssaktiver**

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 14.419 efter 1 år.

I regnskabsposten Periodeafgrænsningsposter forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

**11 Virksomhedskapital**

Anpartskapital, primo	125.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>

**12 Overført overskud eller underskud**

Overført resultat, primo	271.731.761
Årets overførte resultat	39.516.269
Kursregulering finansielle kontrakter	1.731.922
<b>Overført overskud eller underskud i alt</b>	<b>312.979.952</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022/2023

Note**13 Hensættelse til udskudt skat**

Hensættelser til udskudt skat, primo	56.148.104
Årets ændring i udskudt skat	2.095.764
<b>Hensættelse til udskudt skat i alt</b>	<b>58.243.868</b>

**14 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 333.896  
 Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 12.096  
 Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 86

**15 Gæld til kreditinstitutter**

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.  
 Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -4.597. De finansielle kontrakter udløber 2038 (t.kr. -4.597).

**16 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring****Kr. 71.692.888, heraf udgør selskabsskat kr. 7.834.378 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	7.970.760
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-7.970.760
Skat af årets resultat	9.134.378
Betalt ordinær a'contoskat	-1.300.000
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>7.834.378</b>

**17 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring****Kr. 6.974.760, heraf udgør selskabsskat kr. 6.974.760 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	5.816.606
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	7.970.760
Regulering af tidligere års skat	250.114
Betalt ordinær a'contoskat	-996.000
Restskat	-6.066.720
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>6.974.760</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022/2023

### Note

---

#### 18 Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 1.

#### 19 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 413.003 har pant t.kr. 485.965 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 834.909 og i Materielle anlægsaktiver under udførelse med regnskabsmæssig værdi t.kr. 27.178

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 20.375, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 111.230 med pant i Investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 355.805

#### 20 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

##### Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har ingen eventualforpligtelser.

#### 21 Usædvanlige forhold

Koncernen er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har koncernens ejere afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 30. juni 2024, hvorfor der ikke er usikkerhed om koncernens fortsatte drift.



**Pengestrømsopgørelse**  
**for året 1/7 2022 - 30/6 2023**  
**koncern**

**I kr. 1.000**

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Årets resultat	39.516	52.572
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	1.881	-14.102
Ændring i driftskapital, se note	54.379	17.569
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</b>	<b>95.776</b>	<b>56.039</b>
Renteindbetalinger og lignende	12.243	1.597
Renteudbetalinger og lignende	-13.078	-6.802
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>94.941</b>	<b>50.834</b>
Betalt selskabsskat	-8.363	-6.510
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>86.578</b>	<b>44.324</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-66.887	-33.655
Salg af materielle anlægsaktiver	-	10.889
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-66.887</b>	<b>-22.766</b>
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	-19.571	-21.917
Salg værdipapirer	-	444
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-19.571</b>	<b>-21.473</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>120</b>	<b>85</b>
Likvider, primo	193	108
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>313</b>	<b>193</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernårsregnskabet's øvrige bestanddele.

**Pengestrømsopgørelse**  
**for året 1/7 2022 - 30/6 2023**  
**koncern**

**Pengestrømsopgørelse - reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.**

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Andre finansielle indtægter	-12.243	-1.597
Andre finansielle omkostninger	13.078	6.803
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-10.865	-34.301
Dagsværdiregulering realiseret værdipapir	192	-
Ændring i skat og udskudt skat	11.230	14.900
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	489	93
<b>Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.</b>	<b>1.881</b>	<b>-14.102</b>

**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Ændring i tilgodehavender	-4.648	584
Ændring i gæld i øvrigt	59.027	16.985
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>54.379</b>	<b>17.569</b>

## Peter Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Nielsen  
Direktør  
På vegne af Søfryd ApS  
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 13:54:28  
Underskrevet med MitID



## Peter Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Søfryd ApS  
ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 13:54:28  
Underskrevet med MitID



## Børge Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Børge Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Søfryd ApS  
ID: 69e91069-8aad-4252-98c3-72eec7eaadbc  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 10:08:05  
Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Dencher Johansen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Søfryd ApS  
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 16:10:20  
Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michel Mandrup  
Registreret revisor  
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S  
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 23:50:34  
Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Dencher Johansen  
Dirigent  
På vegne af Søfryd ApS  
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e  
Tidspunkt for underskrift: 26-10-2023 kl.: 07:35:07  
Underskrevet med MitID

