

## MSAJ Holding ApS

Rugvænget 9

4200 Slagelse

CVR-nr. 27253342

## Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. oktober 2023

---

Sam Jessen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	23

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for MSAJ Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. oktober 2023

### **Direktion**

Sam Jessen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i MSAJ Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MSAJ Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- \* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, 23. oktober 2023

**Sønderup I/S**  
**Statsautoriserede revisorer**  
CVR-nr. 31824559

Tom Sønderup  
Statsautoriseret revisor  
mne10489

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i moderselskabet består i at fungere som holdingselskab.

Koncernens hovedaktiviteter består i lighed med tidligere år i detailsalg inden herremode samt investering, opførelse, udvikling og efterfølgende administration og udlejning af investeringsejendomme.

### Væsentlige ændringer i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 udviser et resultat på kr. 45.448.306, og koncernens balance pr. 30. april 2023 udviser en balancesum på kr. 845.151.137, og en egenkapital på kr. 382.640.329.

Årets resultat er således på niveau med det forventede, hvor ledelsen forventede et væsentligt mindre resultat i koncernen i regnskabsåret 2022/23 sammenlignet med regnskabsåret 2021/22 med afsæt i en forventning om dagsværdireguleringer i regnskabsåret 2022/23 ville udgøre et lavere niveau.

Ledelsen anser således årets resultat som tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsposten investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der henvises til note 6 for en beskrivelse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien samt følsomhedsanalyse.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Forventninger til fremtiden

I regnskabsåret 2023/24 forventer ledelsen et resultat på niveau med det realiserede for indeværende regnskabsår.

### Vidensressourcer

Der er ikke ledelsens vurdering, at koncernens vidensressourcer er af særlig betydning for den fremtidige udvikling.

### Miljøforhold

Det er ikke ledelsens vurdering, at koncernen har en væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er ingen igangværende forsknings- og udviklingsaktiviteter i koncernen.

### Filialer i udlandet

Der er ingen filialer i udlandet.

### Risikoforhold

Koncernen er som følge af sin drift og investeringer eksponeret overfor ændringer i renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretaget aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

### Renterisici

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med ejendomsudvikling- og investering, og en ændring i renten vil derfor påvirke driften af koncernens resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## MSAJ Holding ApS

### Hoved- og nøgletal

Koncern og modervirksomheds udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives:

*Hovedtal er i tusinder.*

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<b>Koncern</b>					
Resultat af primær drift	37.668	38.505	30.053	24.262	28.493
Resultat før finansielle poster	56.788	101.872	68.664	48.177	61.586
Årets resultat	45.424	87.336	74.402	36.146	47.585
Investeringer i materielle anlægsaktiver	696.568	639.527	566.068	529.982	401.286
Anlægsaktiver i alt	35.759	25.416	27.387	126.042	51.204
Balancesum	845.151	794.375	710.716	646.539	502.574
Egenkapital i alt	382.640	354.924	278.614	263.839	245.695
Overskudsgrad (%)	32	39	40	28	33
Bruttoavance (%)	50	58	62	47	52
Soliditetsgrad (%)	13	14	14	12	16

Beregning af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>	1	<b>58.490.450</b>	<b>56.346.508</b>	<b>-199.293</b>	<b>-142.563</b>
Personaleomkostninger		-19.680.798	-17.166.767	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-1.141.484	-675.187	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	4	13.722.377	50.000.299	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>51.390.545</b>	<b>88.504.853</b>	<b>-199.293</b>	<b>-142.563</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	405.372	791.071
Indtægter af kapitalinteresser		5.397.655	13.367.401	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	1.389.661	1.502.104
Andre finansielle indtægter	4	8.295.957	16.998.767	8.289.723	16.277.432
Andre finansielle omkostninger	4	-8.347.158	-10.912.090	-3.385.014	-7.238.542
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.736.999</b>	<b>107.958.931</b>	<b>6.500.449</b>	<b>11.189.503</b>
Skat af årets resultat	5	-11.288.693	-20.622.701	-1.361.504	-2.334.931
<b>Årets resultat</b>		<b>45.448.306</b>	<b>87.336.230</b>	<b>5.138.945</b>	<b>8.854.572</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	405.372	791.071
Minoritetsinteresser		40.309.361	78.481.658	0	0
Overført resultat		5.138.945	8.354.573	4.733.573	7.563.501
<b>Resultatdisponering</b>		<b>45.448.306</b>	<b>87.336.230</b>	<b>5.138.945</b>	<b>8.854.572</b>

## Balance 30. april 2023

	Note	Koncern 2023 kr.	2022 kr.	Moderselskab 2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>					
Grunde og bygninger	6	2.338.476	2.284.026	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.106.585	90.619	0	0
Indretning af lejede lokaler	8	1	261.548	0	0
Investeringsjendomme	10, 11	649.562.553	602.430.184	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>653.007.615</b>	<b>605.066.377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0	2.722.454	2.490.444
Kapitalinteresser	14	23.839.503	28.492.657	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	34.820.040	33.820.039
Andre tilgodehavender		19.720.724	5.968.444	18.796.459	5.072.653
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>43.560.227</b>	<b>34.461.101</b>	<b>56.338.953</b>	<b>41.383.136</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>696.567.842</b>	<b>639.527.478</b>	<b>56.338.953</b>	<b>41.383.136</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		37.333.132	20.127.472	0	0
Forudbetalinger for varer		11.872.084	10.449.506	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>49.205.216</b>	<b>30.576.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.874.627	1.437.870	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	9.409.932	6.469.744
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		5.328.300	0	0	0
Andre tilgodehavender		4.604.100	4.242.157	880.982	704.885
Periodeafgrænsningsposter		3.294.526	1.566.536	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.101.553</b>	<b>7.246.563</b>	<b>10.290.914</b>	<b>7.174.629</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		69.371.577	66.123.968	69.371.577	66.123.968
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>69.371.577</b>	<b>66.123.968</b>	<b>69.371.577</b>	<b>66.123.968</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.904.949</b>	<b>50.895.831</b>	<b>9.572.234</b>	<b>27.709.513</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>148.583.295</b>	<b>154.843.341</b>	<b>89.234.725</b>	<b>101.008.111</b>
<b>Aktiver</b>		<b>845.151.137</b>	<b>794.370.819</b>	<b>145.573.678</b>	<b>142.391.248</b>

## Balance 30. april 2023

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital	17	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	1.907.517	1.713.508
Overført resultat		112.242.479	107.172.936	110.334.970	105.459.427
Udbytte for regnskabsåret		0	500.000	0	500.000
Minoritetsinteresser		270.272.850	247.126.550	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>382.640.329</b>	<b>354.924.486</b>	<b>112.367.487</b>	<b>107.797.936</b>
Hensættelser til udskudt skat	18	53.216.782	49.165.622	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>53.216.782</b>	<b>49.165.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		315.814.656	307.960.647	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		10.356.221	0	0	0
Selskabsskat		5.717.967	7.733.662	5.717.967	7.733.662
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>331.888.844</b>	<b>315.694.309</b>	<b>5.717.967</b>	<b>7.733.662</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		7.414.441	8.330.807	0	0
Gæld til kreditinstitutter		10.873.160	7.114.116	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.748.598	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.071.580	2.191.864	6.250	6.250
Anden gæld	20	42.564.414	42.634.752	27.116.974	26.853.400
Gæld til virksomheds- deltagere og ledelse		12.277.881	9.760.000	365.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.455.108	4.554.863	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>77.405.182</b>	<b>74.586.402</b>	<b>27.488.224</b>	<b>26.859.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>409.294.026</b>	<b>390.280.711</b>	<b>33.206.191</b>	<b>34.593.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>845.151.137</b>	<b>794.370.819</b>	<b>145.573.678</b>	<b>142.391.247</b>
Eventualforpligtelser	21				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	22				
Nærtstående parter	23				

## Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	125.000	1.713.509	105.459.397	500.000	107.797.906
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Værdiregulering over egenkapitalen	0	-69.364	0	0	-69.364
Årets resultat	0	405.372	4.733.573	0	5.138.945
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-142.000	142.000	0	0
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.907.517</b>	<b>110.334.970</b>	<b>0</b>	<b>112.367.487</b>

## Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	125.000	107.172.936	500.000	247.126.550	354.924.486
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-14.058.000	-14.558.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-69.403	0	-3.105.061	-3.174.464
Årets resultat	0	5.138.946	0	40.309.361	45.448.307
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>112.242.479</b>	<b>0</b>	<b>270.272.850</b>	<b>382.640.329</b>

## Pengestrømsopgørelse

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Årets resultat	45.448.306	87.336.230
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.141.484	675.187
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-13.722.377	-50.000.299
Regulering af indtægter af kapitalinteresser	-5.397.655	-13.367.401
Regulering af andre finansielle indtægter	-8.295.957	-16.998.767
Regulering af andre finansielle udgifter	8.347.158	10.912.090
Regulering af skat af årets resultat	11.288.693	20.622.701
Ændring i varebeholdninger	-27.628.238	-7.740.765
Ændring i tilgodehavender	-9.819.458	8.067.841
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	9.549	-2.377.153
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>1.371.505</b>	<b>37.129.664</b>
Renteindtægter, modtaget	3.660.330	11.311.913
Renteomkostninger, betalt	-5.444.583	-7.226.660
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-412.748</b>	<b>41.214.917</b>
Betalt selskabsskat	-9.379.660	-13.219.137
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-9.792.408</b>	<b>27.995.780</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-35.759.880	-25.416.015
Salg af materielle anlægsaktiver	760.778	32.000
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-34.999.102</b>	<b>-25.384.015</b>
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	13.068.546	0
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	0	-24.724.866
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	15.153.078	41.229.181
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-7.168.716	-13.845.028
Tilbagebetaling af gæld i øvrigt	-13.752.280	14.804.536
Udbetalt udbytte	-500.000	-300.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>6.800.628</b>	<b>17.163.823</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-37.990.882</b>	<b>19.775.588</b>
Likvider, primo	50.895.831	31.120.243
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>12.904.949</b>	<b>50.895.831</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
<b>1. Særlige poster</b>				
Covid-19 kompensation - tab omsætning	0	66.000	0	0
Covid-19 kompensation - faste omkostninger	-71.671	998.410	0	0
Indtægtsført indretningstilskud	445.814	468.975	0	0
Avance, salg af driftsmidler	0	32.000	0	0
Fraflytningsgodtgørelse	750.000	0	0	0
	<b>1.124.143</b>	<b>1.565.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	18.398.440	15.935.292	0	0
Pensioner	1.022.902	963.530	0	0
Andre omkostninger til social sikring	259.456	267.945	0	0
	<b>19.680.798</b>	<b>17.166.767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	57	49	0	0

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt, da kun én kategori modtager vederlag m.v., jf. ÅRL § 98 b

**3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger bygninger	156.414	155.153	0	0
Afskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	364.513	66.273	0	0
Afskrivninger indretning af lejede lokaler	261.551	270.027	0	0
Straksfradrag	359.006	183.734	0	0
	<b>1.141.484</b>	<b>675.187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22

## 4. Dagsværdireguleringer

## Moderselskab

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30.april 2023	69.371.577
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelse, gevinst	4.673.427
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelse, tab	-2.290.385
Dagsværdiniveau	1

## Koncern

	Investerings- ejendomme, beboelse	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30.april 2023	649.562.553	69.371.577
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelse, gevinst	0	4.673.427
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelse, tab	0	-229.385
Dagsværdiændringer, opskrivning	13.722.377	0
Dagsværdiniveau	3	1

## 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	7.225.262	8.338.530	1.349.233	2.292.158
Regulering af udskudt skat	4.051.160	12.284.171	0	0
Regulering af skat vedr. tidligere år	12.271	0	12.271	42.773
	<b>11.288.693</b>	<b>20.622.701</b>	<b>1.361.504</b>	<b>2.334.931</b>

## 6. Grunde og bygninger

Kostpris primo	5.174.139	5.146.404	0	0
Tilgang i årets løb	208.257	27.735	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.382.396</b>	<b>5.174.139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.890.113	-2.734.960	0	0
Årets afskrivninger	-153.807	-155.153	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.043.920</b>	<b>-2.890.113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.338.476</b>	<b>2.284.026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	3.885.061	3.995.061	0	0
Tilgang i årets løb	1.350.479	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-140.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.235.540</b>	<b>3.855.061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.764.442	-3.838.168	0	0
Årets afskrivninger	-364.513	-66.274	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	140.000	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.128.955</b>	<b>-3.764.442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.106.585</b>	<b>90.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris primo	4.239.192	4.239.192	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.239.192</b>	<b>4.239.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.977.640	-3.707.617	0	0
Årets afskrivninger	-261.551	-270.027	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.239.191</b>	<b>-3.977.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1</b>	<b>261.548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
<b>9. Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>				
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:				
Dagsværdien af investeringsejendomme			649.562.553	602.430.184
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne			0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter			5	5
Administrationsomkostninger i % udgør i 2022/23			5	5
			<b>649.562.563</b>	<b>602.430.194</b>

**10. Investeringsejendomme**

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris primo	408.656.721	383.268.441	0	0
Tilgang i årets løb	34.170.770	25.388.280	0	0
Afgang i årets løb	-760.778	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>442.066.713</b>	<b>408.656.721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	193.773.463	143.773.072	0	0
Årets opskrivninger	13.722.377	50.000.391	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>207.495.840</b>	<b>193.773.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>649.562.553</b>	<b>602.430.184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**11. Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved dagsværdiopgørelsen pr. 30. april 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 6,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1 % mod 5,1 % sidste år.

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

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +1% og -1% ville i året 2022/2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -213.157 og t.kr. 269.041

## Noter

		Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22

## 12. Oplysninger om Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

## Koncern

## Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
P.T. Herretøj A/S	Slagelse	0,50	47.679.000	10.795.310
			<b>47.679.000</b>	<b>10.795.310</b>

## Moderselskab

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Mares ApS	Slagelse	1,00	53.001.997	156.227
Pihl.A ApS (ejt indirekte Mares ApS)	Slagelse	0,60	1.874.980	443.877
KSHSAMS Sweden AB (ejt indirekte Mares ApS)	Malmø	1,00	436.454	307.738
JS Holding af 10. september 2009 ApS	Slagelse	1,00	219.243.334	24.914.478
Atlantia Holding ApS (ejt indirekte JS Holding af 10.september 2009 ApS)	Slagelse	1,00	247.142.701	25.779.711
Atlantia 6 ApS (ejt indirekte JS Holding af 10.september 2009 ApS)	Slagelse	1,00	8.118	-31.937
Atlantia 5 ApS (ejt indirekte JS Holding af 10.september 2009 ApS)	Slagelse	1,00	64.444.367	8.608.743
Atlantia 1 ApS (ejt indirekte JS Holding af 10.september 2009 ApS)	Slagelse	1,00	188.141.395	17.274.030
			<b>774.293.346</b>	<b>77.452.867</b>

## Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
P.T. Herretøj A/S	Slagelse	0,50	47.679.000	10.795.310
			<b>47.679.000</b>	<b>10.795.310</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
<b>13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo			814.937	814.937
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>814.937</b>	<b>814.937</b>
Værdireguleringer primo			1.675.509	992.899
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder			-31.364	11.538
Modtaget udbytte			-142.000	-120.000
Årets resultatandel			405.372	791.071
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>			<b>1.907.517</b>	<b>1.675.508</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>2.722.454</b>	<b>2.490.445</b>

**14. Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kostpris primo	10.500.000	10.500.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	17.992.659	4.653.421	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-5.000.000	0	0	0
Årets reguleringer	5.397.655	13.367.401	0	0
Egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser	-5.050.811	-28.165	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.339.503</b>	<b>17.992.657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.839.503</b>	<b>28.492.657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**15. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer, abonnementer m.v..

**16. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**17. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter á kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
<b>18. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat primo	49.165.622	36.881.451	0	0
Årets bevægelse	4.051.160	12.284.171	0	0
	<b>53.216.782</b>	<b>49.165.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**19. Langfristede gældsforpligtelser****Koncern**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.356.221	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	33.493.329	7.414.441	280.624.853
	<b>43.849.550</b>	<b>7.414.441</b>	<b>280.624.853</b>

**Moderselskab**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Selskabsskat	5.717.967	0	0
	<b>5.717.967</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**20. Anden gæld**

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Aktiver	1.708.070	0	1.708.070	0
Forpligtelser	0	384.439	0	384.439
	<b>1.708.070</b>	<b>384.439</b>	<b>1.708.070</b>	<b>384.439</b>

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 3-32 måneder. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på lån med samlet hovedstol på DKK 56 mio. Dagsværdien af renteswapaftalerne udgør på balancedagen DKK 1.708.070.

**21. Eventualforpligtelser****Moderselskab:**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomhed Mares ApS engagement med kreditinstitut.

Selskabet har endvidere afgivet selvskyldner kaution overfor Atlantia 5 ApS engagement med kreditinstitut.

**Koncern:**

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en samlet årlig leje på t.kr. 11.009. Lejemålenes opsigelsesvarsel ligger generelt mellem 3 og 6 måneder.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten.

**Noter**

<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>

**22. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Moderselskab:

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Koncern:

Til sikkerhed for realkreditlån er der givet sikkerhed i grunde og bygninger samt varebeholdninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 649.987.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, der pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 3.149, er der stillet sikkerhed ved skadeløsbrev på nom. t.kr. 4.000, i selskabets ejendom med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.338.

Der er afgivet bankgaranti på t.kr. 3.412 omfattede fraflytningsforpligtelser vedrørende lejemål.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, der pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 11.739, er der stillet sikkerhed ved ejerpantebreve på i alt t.kr. 27.250, i selskabets grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 136.074.

**23. Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Sam Jessen, Priorgade 4, 4200 Slagelse

Grundlag for bestemmende indflydelse:

Hovedaktionær og besiddelse af A-anparter

Transaktioner:

Al samhandel med interesseforbundne parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MSAJ Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Der er ikke udarbejdet en særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet i henhold til årsregnskabslovens § 86. Der henvises til pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutadisponeringer anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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

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

Resultatopgørelsen for udenlandske tilknyttede- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværende med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i dattervirksomheden, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af nettoinvestering i udenlandske dattervirksomheder direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivitet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurs for den ikke-monetære post.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden MSAJ Holding ApS og dattervirksomheder, hvori MSAJ Holding ApS direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Nyerhvervede tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostpris og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændringer i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill relaterer sig til.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Segmentoplysninger

Segmentoplysninger vedrørende nettoomsætningen er udeladt i henhold til skadesklausulen i årsregnskabslovens § 96, stk. 1 og af konkurrencemæssige hensyn.

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre driftsindtægter

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver omfatter årets af- og nedskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Modervirksomheden 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger	33 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	3-6 år	0%

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Deposit

Deposit måles til anskaffelsespris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omsætningsaktiver

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

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

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og er målt til nominel værdi.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skatteaktiver 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.

##### Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

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

### Metoder til opgørelse af nøgletal, der indgår i ledelsesberetningen

Hoved- og nøgletal opgøres efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

## Anvendt regnskabspraksis

### Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Bruttoavance (EBITDA-margin) (%)	=	$\frac{\text{Resultat før afskrivninger} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Egenkapital i alt}}$

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sam Jessen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sam Jessen

Dirigent

ID: d953a720-1909-4ea8-9679-aff5163e9a4

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 14:24:40

Underskrevet med MitID



## Sam Jessen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sam Jessen

Direktør

ID: d953a720-1909-4ea8-9679-aff5163e9a4

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 14:24:40

Underskrevet med MitID



## Tom Sønderup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: 1232019958738

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 14:59:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: de6e07whWzT251062039

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).