



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EKKOFONDENS ERHVERVSUDLEJNING APS

MAGNESMINDEVEJ 8, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Anne Mette Ovesen

CVR-NR. 28 30 38 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS Magnesmindevej 8 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 28 30 38 31 Stiftet: 21. december 2004 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rene Dahl Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring
Advokat	Advokaterne Amtmandstoften Amtmandstoften 3 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. juni 2023

Direktion:

Rene Dahl Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hjørring, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

EKKOfonden valgte i 2021 at sælge de sociale tilbud fra og i stedet satse på rådgivning samt udvikling og udlejning af ejendomme. Det har for EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS betydet, at selskabet nu kun har udlejning til eksterne parter og den fremtidige strategi ligeledes er baseret på dette. Derfor har selskabets ledelse vurderet, at indregning og måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har derfor i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte tilbagediskonteringsfaktorer (WACC) jf. også omtale under anvendt regnskabspraksis. Tilbagediskonteringsfaktorer er fastsat så de afspejler markedet. Der vil altid være en generel og naturlig usikkerhed ved fastsættelse af tilbagediskonteringsfaktor.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.961.819	6.667.114
Personaleomkostninger.....	1	-1.124.513	-525.376
Af- og nedskrivninger.....		-1.654.182	-2.116.730
Andre driftsomkostninger.....		-543.543	-79.381
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		5.639.581	3.945.627
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		18.940.971	4.750.585
DRIFTSRESULTAT		24.580.552	8.696.212
Andre finansielle indtægter.....		1.438.189	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.476.406	-997.705
RESULTAT FØR SKAT		24.542.335	7.698.507
Skat af årets resultat.....	3	-4.011.957	-1.725.454
ÅRETS RESULTAT		20.530.378	5.973.053
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		20.530.378	5.973.053
I ALT		20.530.378	5.973.053

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		90.431	107.329
Indretning af lejede lokaler.....		3.301.808	4.939.092
Investeringsjendomme.....		133.422.935	68.852.400
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		3.456.250	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	140.271.424	73.898.821
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		1.973.725	2.156.472
Finansielle anlægsaktiver.....	5	1.973.725	2.156.472
ANLÆGSAKTIVER.....		142.245.149	76.055.293
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		324.710	0
Andre tilgodehavender.....		40.000	455.067
Periodeafgrænsningsposter.....		631.254	506.493
Tilgodehavender.....		995.964	961.560
Likvide beholdninger.....		1.846.257	1.373.337
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.842.221	2.334.897
AKTIVER.....		145.087.370	78.390.190

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		23.147.000	23.147.000
Reserve for opskrivninger.....		0	750.390
Overført overskud.....		42.649.790	21.369.022
EGENKAPITAL.....		65.796.790	45.266.412
Hensættelse til udskudt skat.....		7.346.000	3.890.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.346.000	3.890.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		1.669.330	1.564.508
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.987.399	14.448.305
Banklån.....		1.107.522	0
Anden gæld.....		5.646.900	4.083.751
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	56.411.151	20.096.564
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.953.125	815.928
Gæld til pengeinstitutter.....		3.372.452	7.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.197.897	325.118
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.828.678	6.354.746
Selskabsskat.....		499.748	500.059
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		6.815	9.394
Anden gæld.....		1.984.004	468.669
Periodeafgrænsningsposter.....		1.690.710	656.296
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.533.429	9.137.214
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		71.944.580	29.233.778
PASSIVER.....		145.087.370	78.390.190
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	23.147.000	750.390	10.136.512	34.033.902
Praksisændring.....		-750.390	11.982.900	11.232.510
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....	23.147.000	0	22.119.412	45.266.412
Forslag til resultatdisponering.....			20.530.378	20.530.378
Egenkapital 31. december 2022.....	23.147.000	0	42.649.790	65.796.790

Praksisændring, jf. anvendt regnskabspraksis, er opgjort netto efter efter udskudt skat.
 Udskudt skat af praksisændring udgør 3.168 tkr.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager.....	986.602	479.829	
Pensioner.....	115.582	42.069	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.302	1.799	
Andre personaleomkostninger.....	12.027	1.679	
	1.124.513	525.376	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	724.159	499.492	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	752.247	498.213	
	1.476.406	997.705	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	546.563	509.454	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	9.394	0	
Regulering af udskudt skat.....	3.456.000	1.216.000	
	4.011.957	1.725.454	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2022.....	272.919	8.974.427	
Afgang.....	0	-1.402.729	
Kostpris 31. december 2022.....	272.919	7.571.698	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	165.590	4.035.335	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-1.402.729	
Årets afskrivninger	16.898	1.637.284	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	182.488	4.269.890	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	90.431	3.301.808	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

	Investeringsejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2022.....	60.819.090	0
Tilgang.....	48.301.132	3.456.250
Afgang.....	-2.671.568	0
Kostpris 31. december 2022.....	106.448.654	3.456.250
Opskrivninger 1. januar 2022.....	1.135.157	
Praksisændring.....	-1.135.157	
Opskrivninger 31. december 2022.....	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	7.502.357	
Praksisændring.....	-7.502.357	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	
Praksisændring.....	8.033.310	0
Årets værdiregulering.....	18.940.971	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	26.974.281	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	133.422.935	3.456.250

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Nordjylland Kontor	Nordjylland Beboelse	Nordjylland Socialp. formål	Sjælland Socialp. formål	Fyn Socialp. formål
Dagsværdi 31. december 2022.....	11.500	4.500	23.423	85.900	8.100
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.200	51	1.039	14.113	2.538

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Selskabets investeringsejendomme består af 17 udlejningsejendomme pr. 31. december 2022. Ejendommene ligger geografisk spredt i Danmark. Der er tale om én kontorejendom beliggende i industriområde i Nordjylland, 4 beboelsesejendomme beliggende centralt i provinsby i Nordjylland og 12 ejendomme som udlejes til hovedsageligt socialpædagogiske formål beliggende spredt i Danmark, hovedsageligt uden for byområderne.

De enkelte ejendommers dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF model, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede pengestrømme og individuelle tilbagediskonteringsfaktor. En enkelt ejendom solgt efter status er opgjort til salgsværdi og en enkelt ejendom er dagsværdien opgjort ud fra kostprisen, idet denne er under ombygning.

Der er i 2022 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

I dagsværdiopgørelserne for 2022 er der anvendt en budgetperiode på 10 år, forventet inflation på 2%, gennemsnitlige tilbagediskonterede pengestrømme på 544 tkr. og følgende tilbagediskonteringsfaktorer:

Nordjylland, kontorejendom	: 9%
Nordjylland, beboelsesejendom	: 7%
Nordjylland, socialpædagogiske formål	: 9% - 11%
Sjælland, socialpædagogiske formål	: 7% - 8,5%
Fyn, socialpædagogiske formål	: 9%

Der budgetteres ikke med væsentlig tomgang eller ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	2.156.473
Tilgang.....	23.682
Afgang.....	-206.430
Kostpris 31. december 2022.....	1.973.725
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	1.973.725

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	1.669.330	0	1.669.330	1.564.508
Gæld til realkreditinstitutter.....	49.940.524	1.953.125	40.193.047	15.264.233
Banklån.....	1.179.522	72.000	819.522	0
Anden gæld.....	5.646.900	0	5.646.900	4.083.751
	58.436.276	2.025.125	48.328.799	20.912.492

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet har en samlet huslejeforpligtelse på 2.665 tkr. med en løbetid på mellem 1-9 måneder. Den gennemsnitlige løbetid er 4 måneder.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 499 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for egen samt modervirksomhedens gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerantebrev på i alt 12.340 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 133.423 tkr.

Til sikkerhed for egen samt modervirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet virksomhedspant på i alt 1.000 tkr., der giver sikkerhed i simple fordringer, drivmidler, lagerbeholdninger, køretøjer aldrig indregistreret, immaterielle rettigheder samt driftsmateriel og inventar.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 49.941 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 133.423 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens gæld til pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis er ændret, til at selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne vedrørende tidligere år er indregnet egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Virkningen af praksisændringen har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2021 er forøget med 5.185 tkr. før skat og 4.044 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2022 er årets resultat før skat ændret med 19.819 tkr. og efter skat med 15.458 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2021 er forøget med 5.185 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2022 er forøget med 19.819 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2021 er forøget med 1.141 tkr. Ultimo 2022 er udskudt skat forøget med 4.361 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2022 er forøget med 4.044 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2022 forøget med 15.458 tkr.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

På baggrund af ovenstående ændring i regnskabspraksis fra kostpris til dagsværdi på investeringsejendomme, og heraf også afledt fornyet information, har selskabets ledelse revurderet sit skøn omkring værdiansættelse af udskudt skat vedrørende kildeartsbestemte tab på ejendomme.

Ledelsen har vurderet at skatteværdien af kildeartsbestemte tab skal medtages i forbindelse med opgørelse af udskudt skat.

Effekten heraf, er at 1.367 tkr. indtægtsføres på regnskabsposten "skat af årets resultat" i resultatopgørelsen og har således medført en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 1.367 tkr.

Balancesummen er forøget med 1.367 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der opskrives på ejendomme, hvor dagsværdien er væsentligt højere end bogført værdi. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.