

## **KSE EJENDOMME ApS**

**Ahlgade 40, 1.**

**4300 Holbæk**

**CVR-nummer 29774188**

### **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den        /        2021

---

Kim Skotte  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KSE EJENDOMME ApS

Ahlgade 40, 1.

4300 Holbæk

Hjemstedskommune:

Holbæk

CVR-nummer:

29774188

Regnskabsperiode:

1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Direktion

Kim Dyhr Skotte

### Revisor

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab

Havnepladsen 6

4300 Holbæk

Kontaktperson:

Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for KSE EJENDOMME 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 30. november 2021

**Direktionen:**

Kim Dyhr Skotte

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i KSE EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KSE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

Holbæk, 30. november 2021

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor  
mne7103

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom samt udlejning og udvikling heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.



Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.759.503</b>	<b>2.251</b>
1	Personaleomkostninger	-1.369.062	-750
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.034	-42
	Andre driftsomkostninger	-939.840	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.424.567</b>	<b>1.459</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-65.115	-348
2	Finansielle indtægter	143.897	212
3	Finansielle omkostninger	-1.476.152	-528
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.027.197</b>	<b>795</b>
4	Skat af årets resultat	-1.092.623	-255
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.934.574</b>	<b>540</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-65.115	0
	Overført resultat	3.999.689	540
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.934.574</b>	<b>540</b>

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	1.155.957	0
5	Investeringsejendomme	16.800.000	18.900
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.774	24
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.013.731</b>	<b>18.924</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	548.929	0
	Deposita	19.800	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>568.729</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.582.460</b>	<b>18.924</b>
	Varer under fremstilling	21.614.383	13.802
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	450.000	550
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>22.064.383</b>	<b>14.352</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.153	328
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.038.163	2.188
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.206.908	2.113
	Andre tilgodehavender	847.694	3.279
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	83
	Periodeafgrænsningsposter	79.159	49
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.215.077</b>	<b>8.038</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.262.742</b>	<b>7.044</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>33.542.202</b>	<b>29.434</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.124.662</b>	<b>48.358</b>

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
6	Virksomhedskapital	156.514	157
	Reserve for opskrivninger	0	20
	Overført resultat	11.999.057	8.044
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.155.571</b>	<b>8.221</b>
	Hensættelser til udskudt skat	25.589	191
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>25.589</b>	<b>191</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.796.318	7.146
	Kreditinstitutter	729.914	1.126
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.312.920	202
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.839.152</b>	<b>8.473</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	350.000	393
	Kreditinstitutter	15.430.780	15.431
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.282.090	7.636
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.367.856	737
	Gæld til associerede virksomheder	5.604.630	5.423
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	202.088	174
	Anden gæld	2.597.754	1.673
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	269.152	6
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31.104.350</b>	<b>31.473</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.943.502</b>	<b>39.947</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.124.662</b>	<b>48.358</b>
8	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Reserver for op- skrivnin- ger 1.000 DKK	Reserver for netto- opskriv- ninger 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	157	20	0	8.064	8.241
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	-20	65	-65	-20
Årets resultat	0	0	-65	4.000	3.935
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.999</b>	<b>12.156</b>

Noter	2020/21	2019/20	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	1.325.341	683
	Pensioner	0	-3
	Andre omkostninger til social sikring	22.716	8
	Øvrige personaleomkostninger	21.005	63
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.369.062</b>	<b>750</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 3 beskæftigede (sidste år 3).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	114.938	149
	Renteindtægter, associerede virksomheder	8.876	55
	Andre finansielle indtægter	20.083	8
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>143.897</b>	<b>212</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	69
	Renter associerede virksomheder	221.864	216
	Andre finansielle omkostninger	1.254.289	243
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.476.152</b>	<b>528</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	1.257.586	202
	Regulering af udskudt skat	-164.964	53
	Regulering af tidl. års skat	1	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>1.092.623</b>	<b>255</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	17.893.392	17.893
Afgang i årets løb	-1.160.160	0
Kostpris 30. juni	<u>16.733.232</u>	<u>17.893</u>
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	66.768	1.007
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>66.768</u>	<u>1.007</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>16.800.000</u></b>	<b><u>18.900</u></b>

Investeringsejendomme består af 6 udlejningsejendomme beliggende i København, Holbæk, Snertinge, Hørve, Svinninge og Fuglebjerg. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene beliggende i Snertinge, Hørve og Svinninge er vurderet til at have samme afkastkrav, da alle ligger i mindre byer på Vestsjælland

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	Fuglebjerg	Vestsjælland	Holbæk	København
Årlig leje pr. kvadratmeter	645	820	1.015	694
Udlejningsprocent	100	100	100	100
Afkastkrav i %	6,0	6,0	4	2,5

## 6 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	<u>156.514</u>	<u>157</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>156.514</u></b>	<b><u>157</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.724.000	5.694
--	-----------	-------

## 8 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen

Som følge af at lejer og udlejer er fusioneret har ejendommen Spånnebæk 16, 4300 Holbæk skiftet status fra at være investeringsejendom til at være domicilejendom.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har en leasingforpligtelse på køretøj på TDKK 67 med en restløbetid på 40 mdr. Selskabet er forpligtet til at henvise en køber ved udløb til en restværdi på TDK 35.

Selskabet har en leasingforpligtelse på køretøj på TDKK 87 med en restløbetid på 20 mdr. Selskabet er forpligtet til at henvise en køber ved udløb til en restværdi på TDK 65.

Selskabet har en leasingforpligtelse på køretøj på TDKK 200 med en restløbetid på 32 mdr.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet KSE Holding A/S for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 14.141, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 17.956.

Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter tinglyst ejerpantebreve i varebeholdninger med nom. TDKK 17.000 som i årsrapporten er indregnet med TDKK 24.276.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Resultat fra associerede virksomheder

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

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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 købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

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

Deposita måles til kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

# PENNEO

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

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

## Kim Dyhr Skotte

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-682090054977

IP: 188.176.xxx.xxx

2021-11-30 12:05:14 UTC

NEM ID 

## Henrik Brusgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-11-30 12:30:44 UTC

NEM ID 

## Kim Dyhr Skotte

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-682090054977

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-11-30 13:41:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2YY3F-503D8-TY2E1-EGW81-UUU4X-4AOME

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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