

**Hans A/S**  
**Marius Jensens Vej 11**  
**7800 Skive**

**CVR-nummer 29788634**

**Årsrapport**  
**1. juli 2020 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. marts 2022

---

Ulrik Juul Østergaard  
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

Hans A/S  
Marius Jensens Vej 11  
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 29788634  
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 31. december 2021

### Bestyrelse

Ulrik Juul Østergaard  
Kenneth Nilsson  
Thomas Lind-Holm

### Direktion

Thomas Lind-Holm

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Resenvej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 31. december 2021 for Hans A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 8. marts 2022

### Direktionen:

Thomas Lind-Holm

### Bestyrelsen:

Ulrik Juul Østergaard  
Formand

Kenneth Nilsson

Thomas Lind-Holm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Hans A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

revisionen. Herudover:

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Skive, 8. marts 2022

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme til både erhverv og boligformål.

Ejendommene er beliggende i Skive.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Hans A/S har i regnskabsåret fået nye ejere i form af HUA A/S og TLH65 Holding ApS. Thomas Lind-Holm er direktør i selskabet og har i en 10 årig periode været tidligere ejers Hans Jakobsens driftsleder af Hans A/S.

Hans A/S har omlagt regnskabsåret således at det følger kalender året. Årets regnskab indeholder en periode for 1. juli 2020 til 31. december 2021 dvs 18 måneder.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har stor fokus på udviklingen i omkostningerne samt optimering af lejesikkerhed for koncernens udlejningsejendomme via god kundeservice.

Selskabets renteswap har i regnskabsåret påvirket selskabets resultat positivt med tkr 1.253. Renteswappen er pr 31. december 2021 udløbet.

Resultatopgørelsen udviser et over skud efter skat på TDKKK 9.287 og en egenkapital på TDKK 72.008.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt. Hans A/S har dog den 1. januar 2022 købt ejendommen Ågade 8 som er placeret i forbindelse med selskabets anden ejendom Ågade 10.



		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>19.812.803</b>	<b>11.417</b>
1	Personaleomkostninger	-3.486.676	-3.365
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.604.747	1.074
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-40.983	-141
	Andre driftsomkostninger	-328.053	-388
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>17.561.838</b>	<b>8.598</b>
	Finansielle indtægter	2.358	2
2	Finansielle omkostninger	-5.813.849	-4.761
	<b>Resultat før skat</b>	<b>11.750.347</b>	<b>3.840</b>
3	Skat af årets resultat	-2.463.300	-1.037
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.287.047</b>	<b>2.803</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	1.800
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	500.000	0
	Overført resultat	8.787.047	1.003
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>9.287.047</b>	<b>2.803</b>

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	280.550.001	275.500
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104.891	147
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>280.654.892</b>	<b>275.647</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>280.654.892</b>	<b>275.647</b>
	Varebeholdning	133.644	258
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>133.644</b>	<b>258</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	177.908	76
	Andre tilgodehavender	201.577	55
	Periodeafgrænsningsposter	0	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>379.485</b>	<b>137</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.283</b>	<b>3</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>515.412</b>	<b>399</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>281.170.304</b>	<b>276.046</b>

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	71.007.823	60.968
	Foreslået udbytte	0	1.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>72.007.823</b>	<b>63.768</b>
	Hensættelser til udskudt skat	16.818.000	16.171
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>16.818.000</b>	<b>16.171</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	176.608.739	181.844
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>176.608.739</b>	<b>181.844</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.078.943	2.243
	Kreditinstitutter	4.391.813	4.591
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	637.754	606
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.015
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.943.623	0
	Anden gæld	5.681.968	5.786
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.642	21
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.735.742</b>	<b>14.263</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>192.344.481</b>	<b>196.107</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>281.170.304</b>	<b>276.046</b>
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 31. december				
Saldo primo	1.000	60.968	1.800	63.768
Ekstraordinært udbytte	0	-500	0	-500
Udbetalt udbytte	0	0	-1.800	-1.800
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	1.253	0	1.253
Årets resultat	0	9.287	0	9.287
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>71.008</b>	<b>0</b>	<b>72.008</b>

		2020/21	2019/20
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	2.837.224	2.387
	Pensioner	362.715	779
	Andre omkostninger til social sikring	115.594	82
	Øvrige personaleomkostninger	171.143	116
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.486.676</b>	<b>3.365</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 6 beskæftigede (sidste år 6).			
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	28
	Andre finansielle omkostninger	5.813.849	4.733
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.813.849</b>	<b>4.761</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	1.816.300	0
	Regulering af udskudt skat	647.000	1.037
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>2.463.300</b>	<b>1.037</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. juli	210.125.981	204.455
	Tilgang i årets løb	3.445.254	5.671
	Kostpris 31. december	213.571.235	210.126
	Dagsværdiregulering 1. juli	65.374.019	64.300
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.604.747	1.074
	Dagsværdireguleringer 31. december	66.978.766	65.374
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>280.550.001</b>	<b>275.500</b>

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	930.772	881
Tilgang i årets løb	42.880	1.499
Afgang i årets løb	-175.014	-1.449
Kostpris 31. december	<u>798.638</u>	<u>931</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-783.778	-738
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	175.014	95
Årets af- og nedskrivninger	-84.983	-141
Afskrivninger 31. december	<u>-693.747</u>	<u>-784</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>104.891</u></b>	<b><u>147</u></b>
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000</u></b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	165.741.000	167.574
<b>8 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.		
Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m2 ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med TDKK. 23.010. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på TDKK. 27.690.		
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Selskabet hæfter solidarisk med HUA A/S og UIE SERVICES A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i UIE SERVICES A/S' årsregnskab.

#### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 40.550, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 280.550.

## 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.

### 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.

#### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Andre driftsomkostninger

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

### 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 finansiel 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.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger/dagsværdireguleringer.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

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

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

Selskabets ejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,52 %, dermed opnår ejendommene en værdi på TDKK 280.550.

Årets dagsværdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes over resultatopgørelse under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

# PENNEO

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

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

## Kenneth Nilsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-150656957612

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-01 09:29:26 UTC

NEM ID 

## Ulrik Juul Østergaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-204595881224

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-01 09:33:14 UTC

NEM ID 

## Thomas Lind-Holm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-376536180597

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-04 08:31:35 UTC

NEM ID 

## Thomas Lind-Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-376536180597

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-04 08:31:35 UTC

NEM ID 

## Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-440913831707

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-04 08:35:59 UTC

NEM ID 

## Ulrik Juul Østergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-204595881224

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-05 08:13:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WDEEP-8ZEG4-0LKCK-TE7L6-OAES8-CSHIP

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>