

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

Collocare Holding ApS

Hindhøjen 100, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 32 30 99 76

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2024.

Lizette Hartvig Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Collocare Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 8. februar 2024

Direktion

Lizette Hartvig Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Collocare Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Collocare Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 8. februar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Vinther Kvist

statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet

Collocare Holding ApS
Hindhøjen 100
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 32 30 99 76
Stiftet: 7. februar 2011
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Lizette Hartvig Frandsen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme samt besiddelse af kapitalandele i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 125 t.kr. mod 151 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 207 t.kr. mod 205 t.kr. sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	125.472	150.900
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-25.000	-75.000
Resultat før finansielle poster	100.472	75.900
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	224.018	172.592
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	68.500	65.841
Øvrige finansielle omkostninger	-200.921	-99.478
Resultat før skat	192.069	214.855
Skat af årets resultat	14.832	-9.681
Årets resultat	206.901	205.174
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	224.018	172.592
Udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Overføres til overført resultat	0	2.582
Disponeret fra overført resultat	-17.117	0
Disponeret i alt	206.901	205.174

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	4.750.000	4.775.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.750.000</u>	<u>4.775.000</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.462.017	2.237.999
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.462.017</u>	<u>2.237.999</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.212.017</u>	<u>7.012.999</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.776.444	1.712.667
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	44.814	59.664
Andre tilgodehavender	21.004	31.813
Periodeafgrænsningsposter	14.415	9.550
Tilgodehavender i alt	<u>1.856.677</u>	<u>1.813.694</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>82.349</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.856.677</u>	<u>1.896.043</u>
Aktiver i alt	<u>9.068.694</u>	<u>8.909.042</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.382.017	2.157.999
Overført resultat	1.071.152	1.088.269
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Egenkapital i alt	3.533.169	3.356.268
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	64.288	68.180
Hensatte forpligtelser i alt	64.288	68.180
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.425.180	3.430.089
5 Deposita	69.485	96.772
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.494.665	3.526.861
Kortfristet del af langfristet gæld	19.006	35.000
Gæld til pengeinstitutter	16.372	0
Selskabsskat	3.902	64.390
Anden gæld	1.937.292	1.858.343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.976.572	1.957.733
Gældsforpligtelser i alt	5.471.237	5.484.594
Passiver i alt	9.068.694	8.909.042

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	1.985.407	1.085.687	57.200	3.208.294
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.200	-57.200
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	30.000	30.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.582	0	2.582
Resultatandel	0	172.592	0	0	172.592
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	2.157.999	1.088.269	30.000	3.356.268
Udloddet udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-17.117	0	-17.117
Resultatandel	0	224.018	0	0	224.018
	80.000	2.382.017	1.071.152	0	3.533.169

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering af investeringsejendomme	-25.000	-75.000
	-25.000	-75.000
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	4.940.517	4.940.517
Kostpris 30. september 2023	4.940.517	4.940.517
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	-165.517	-90.517
Årets regulering til dagsværdi	-25.000	-75.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	-190.517	-165.517
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	4.750.000	4.775.000

Selskabets investeringsejendomme består af én boligejendom beliggende i Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Afkastsatsen er fastsat til 5,5 pct.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.750 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 350 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 475 t.kr.

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2022	80.000	80.000
Kostpris 30. september 2023	80.000	80.000
Opskrivninger 1. oktober 2022	2.157.999	1.985.407
Årets resultat efter skat	224.018	172.592
Opskrivninger 30. september 2023	2.382.017	2.157.999
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	2.462.017	2.237.999
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Collocare Ejendomme ApS	Favrskov	100 %
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.444.186	3.465.089
Heraf forfalder inden for 1 år	-19.006	-35.000
	3.425.180	3.430.089
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.130.948	3.300.000
5. Deposita		
Deposita i alt	69.485	96.772
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	69.485	96.772
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	69.485	96.772
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.466 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 4.750 t.kr.		

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 4 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Collocare Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed i forhold til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Collocare Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.