

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## FOAPS Ejendomme ApS

Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr. 36 71 67 70

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 07/06 2023

---

Jens Kristian Olesen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	12
Balance pr. 30. april 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FOAPS Ejendomme ApS  
Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 36 71 67 70  
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Jens Kristian Olesen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for FOAPS 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. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 7. juni 2023

### Direktion

Jens Kristian Olesen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i FOAPS Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FOAPS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 7. juni 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 44.351.164, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 161.439.603.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FOAPS Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Ændring i klassifikation***

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende klassifikation af rettigheder over egenkapitalen i en anden virksomhed, således disse præsenteres som kapitalinteresser i det omfang definitionen herfor er opfyldt.

Praksisændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

FOAPS Ejendomme 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 samt 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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>22.197.259</b>	<b>18.103.726</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(577.964)</u>	<u>(453.511)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>21.619.295</b>	<b>17.650.215</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(62.000)</u>	<u>(18.000)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>21.557.295</b>	<b>17.632.215</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>38.294.063</u>	<u>64.230.483</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>59.851.358</b>	<b>81.862.698</b>
Finansielle indtægter	2	0	27.217
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(10.885)
Finansielle omkostninger	3	<u>(2.968.372)</u>	<u>(3.596.183)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.882.986</b>	<b>78.282.847</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(12.531.822)</u>	<u>(17.242.358)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.351.164</u></b>	<b><u>61.040.489</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>44.351.164</u>	<u>61.040.489</u>
		<b><u>44.351.164</u></b>	<b><u>61.040.489</u></b>

**Balance pr. 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	371.323.000	320.080.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	230.000	292.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>0</u>	<u>10.765.950</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>371.553.000</u></b>	<b><u>331.137.951</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.660.000	5.660.000
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>344.325</u>	<u>344.325</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.004.325</u></b>	<b><u>6.004.325</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>377.557.325</u></b>	<b><u>337.142.276</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.713.225	1.046.524
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		451.756	201.756
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		681.234	680.867
Andre tilgodehavender		<u>17.262.017</u>	<u>244.982</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>22.108.232</u></b>	<b><u>2.174.129</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.725.002</u></b>	<b><u>6.775.857</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>26.833.234</u></b>	<b><u>8.949.986</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>404.390.559</u></b>	<b><u>346.092.262</u></b>

**Balance pr. 30. april 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		<u>160.839.603</u>	<u>116.488.439</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>161.439.603</u></b>	<b><u>117.088.439</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>35.756.996</u>	<u>25.944.381</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>35.756.996</u></b>	<b><u>25.944.381</u></b>
Banker		16.000.000	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		115.593.651	122.241.565
Leasingforpligtelser		164.463	229.826
Selskabsskat		2.539.695	1.729.818
Deposita		<u>6.603.493</u>	<u>6.406.833</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>140.901.302</u></b>	<b><u>148.608.042</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	9.639.324	9.600.061
Banker		15.974.427	3.378.516
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.125.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.674.373	10.411.556
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.087.066	99.328
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.764.154	27.764.154
Skyldigt sambeskatningsbidrag		5.251	9.739
Anden gæld		2.428.086	1.637.772
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.594.977</u>	<u>1.550.274</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>66.292.658</u></b>	<b><u>54.451.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>207.193.960</u></b>	<b><u>203.059.442</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>404.390.559</u></b>	<b><u>346.092.262</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	600.000	116.488.439	117.088.439
Årets resultat	0	44.351.164	44.351.164
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>600.000</b>	<b>160.839.603</b>	<b>161.439.603</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	514.676	402.408
Pensioner	57.866	47.260
Andre omkostninger til social sikring	5.422	3.843
	<u>577.964</u>	<u>453.511</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.944
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	5.405
Andre finansielle indtægter	0	17.868
	<u>0</u>	<u>27.217</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	0	37.661
Andre finansielle omkostninger	2.968.372	3.558.522
	<u>2.968.372</u>	<u>3.596.183</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.728.946	1.928.557
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(9.739)	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	9.812.615	15.313.801
	<u>12.531.822</u>	<u>17.242.358</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	218.390.619
Tilgang i årets løb	2.182.988
Overførsler i årets løb	<u>10.765.950</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>231.339.557</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	101.689.380
Årets værdireguleringer	<u>38.294.063</u>
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>139.983.443</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u>371.323.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 5% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 12 % og 59 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 17 % af lejeindtægterne.

	<u>Måling af investeringsejendomme</u>			
	<u>Afkastbaseret</u>			<u>Ialt</u>
	<u>Salgsværdi</u>	<u>metode</u>	<u>Kostpris</u>	
	kr.	kr.	kr.	kr.
Værdi	<u>2.500.000</u>	<u>368.823.000</u>	<u>0</u>	<u>371.323.000</u>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 8%. Det kan opgøres til 6,4%.

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

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,9	6,4	6,9
Dagsværdi	402.874.938	371.323.000	344.354.226
Ændring i dagsværdi	31.551.938	0	(26.968.774)

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, andriftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. maj 2022	310.000	10.765.950
Overførsler i årets løb	0	(10.765.950)
Kostpris 30. april 2023	310.000	0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	18.000	0
Årets afskrivninger	62.000	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	80.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b>230.000</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	230.000	0

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. maj 2022	<u>Gæld</u> 30. april 2023	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	20.000.000	18.000.000	2.000.000	8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	129.042.538	122.341.517	6.747.866	89.027.326
Leasingforpligtelser	259.249	215.103	50.640	0
Selskabsskat	2.499.483	3.380.513	840.818	0
Deposita	6.406.833	6.603.493	0	0
	<u>158.208.103</u>	<u>150.540.626</u>	<u>9.639.324</u>	<u>97.027.326</u>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 122.304 t.kr., og gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 371.323 t.kr.