

Skovly Aalborg Holding A/S

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 32 08 89

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023

Dirigent:

.....
Henning Lindholt

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovly Aalborg Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. juni 2023

Direktion:

.....
Henning Lindholt

Bestyrelse:

.....
Stig Behrendorff
formand

.....
Alex Lynnerup Jensen

.....
Karen-Marie Hovmøller

.....
Henning Lindholt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skovly Aalborg Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Skovly Aalborg Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 12. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen
statsaut. revisor
mne23254

Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor
mne35422

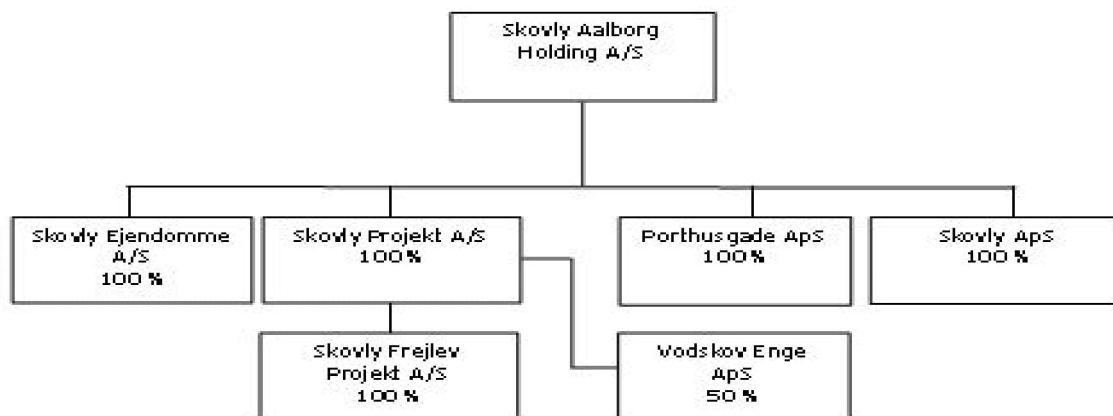
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Skovly Aalborg Holding A/S
Adresse, postnr., by	Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	37 32 08 89
Stiftet	17. december 2015
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stig Behrensdorff, formand Alex Lynnerup Jensen Karen-Marie Hovmøller Henning Lindholt
Direktion	Henning Lindholt
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020
Hovedtal			
Bruttofortjeneste/ bruttotab	36.651	28.152	24.167
Resultat af primær drift	24.512	54.810	87.871
- heraf dagsværdireguleringer	-6.250	32.655	69.440
Resultat af finansielle poster	23.677	-4.563	-10.284
Resultat før skat	48.221	50.268	77.551
Årets resultat	37.636	39.667	60.824
Anlægsaktiver	833.299	827.172	778.080
Omsætningsaktiver	19.710	6.988	7.368
Aktiver i alt (balancesum)	853.009	834.160	785.448
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-13.057	-14.810	-7.932
Egenkapital	246.713	212.077	174.410
Hensatte forpligtelser	63.909	62.623	52.603
Langfristede gældsforpligtelser	496.358	514.058	508.020
Kortfristede gældsforpligtelser	46.029	45.402	50.415
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	46.400	15.300	215
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	-12.027	-14.618	-7.932
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-20.870	1.931	10.200
Pengestrøm i alt	13.503	2.613	2.483
Nøgletal			
Afkastningsgrad	2,9 %	6,8 %	11,2 %
Likviditetsgrad	42,8 %	15,4 %	14,6 %
Soliditetsgrad	28,9 %	25,4 %	22,2 %
Egenkapitalforrentning	16,4 %	20,5 %	42,1 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	13	13	13

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er investering, besiddelse og handel med fast ejendom, herunder drift af ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 37.636 t.kr. mod et overskud på 39.667 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 246.713 t.kr.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2021 et resultat før værdireguleringer for 2022 på niveau med 2021. Årets resultat før værdireguleringer er positivt påvirket af flere grundsalg i koncernen. Ledelsen anser således årets resultat før værdireguleringer for meget tilfredsstillende og bedre end forventet.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 6.250 t.kr. af årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme mod en positiv påvirkning på 32.655 t.kr. sidste år. Ledelsen har foretaget dagværdireguleringen på baggrund af forventningerne til resultat af udlejningsaktiviteten i 2023 samt udviklingen i afkastkrav indenfor boligudlejningsejendomme i Aalborg.

Årets resultat før skat er positivt påvirket med 30.422 t.kr. af årets kursgevinst ved omlægning af prioritetslån.

Årets resultat før skat er således på niveau med sidste år. Ledelsen anser på denne baggrund årets resultat for tilfredsstillende.

Påvirkning af det eksterne miljø

Virksomheden har ingen væsentlig direkte påvirkning på dets eksterne miljø.

Forventet udvikling

I 2023 forventes et resultat af virksomhedens drift før værdireguleringer på niveau med 2022.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		Bruttofortjeneste/ bruttotab			
		36.651	28.152	-64	-22
4	Personaleomkostninger	-5.709	-5.802	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-148	-174	0	0
		Resultat af drift før dagsværdireguleringer			
		30.794	22.176	-64	-22
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.250	32.655	0	0
		Resultat før finansielle poster			
		24.544	54.831	-64	-22
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	37.980	40.205
	Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder	468	1.978	0	0
5	Finansielle indtægter	31.478	56	161	259
6	Finansielle omkostninger	-8.269	-6.597	-531	-926
		Resultat før skat	50.268	37.546	39.516
7	Skat af årets resultat	-10.585	-10.601	90	151
		Årets resultat	39.667	37.636	39.667

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	831.586	824.779	0	0
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150	298	0	0
		<u>831.736</u>	<u>825.077</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	259.238	223.258
	Kapitalandele i fællesledede virksomheder	1.563	2.095	0	0
		<u>1.563</u>	<u>2.095</u>	<u>259.238</u>	<u>223.258</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>833.299</u>	<u>827.172</u>	<u>259.238</u>	<u>223.258</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Grundareal under udvikling og grunde udbudt til salg	8.678	6.411	0	0
		<u>8.678</u>	<u>6.411</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.639	107	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	9.712	5.729
	Tilgodehavender hos fællesledede virksomheder	183	0	8	0
12	Udskudte skatteaktiver	0	0	51	51
	Tilgodehavende selskabsskat	745	0	745	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	9.389	1.065
	Andre tilgodehavender	0	27	0	0
11	Periodeafgrænsningspost er	410	430	0	0
		<u>2.977</u>	<u>564</u>	<u>19.905</u>	<u>6.845</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.055</u>	<u>13</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.710</u>	<u>6.988</u>	<u>19.905</u>	<u>6.845</u>
	AKTIVER I ALT	<u>853.009</u>	<u>834.160</u>	<u>279.143</u>	<u>230.103</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
		2022	2021	2022	2021	
		PASSIVER				
		Egenkapital				
		Aktiekapital	1.000	1.000	1.000	1.000
		Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.961	0	168.026	114.238
		Overført resultat	240.752	208.077	77.687	93.839
		Foreslået udbytte	0	3.000	0	3.000
		Egenkapital i alt	246.713	212.077	246.713	212.077
		Hensatte forpligtelser				
12		Udskudt skat	63.909	62.623	0	0
		Hensatte forpligtelser i alt	63.909	62.623	0	0
		Gældsforpligtelser				
		Langfristede gældsforpligtelser				
13		Gæld til realkreditinstitutter	492.477	508.393	0	0
		Ansvarlig lånekapital	3.600	5.400	3.600	5.400
		Indefrysingsforpligtelse	281	265	0	0
			496.358	514.058	3.600	5.400
		Kortfristede gældsforpligtelser				
13		Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.929	10.099	1.800	1.800
		Gæld til banker	15.906	21.367	6.767	5.851
		Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.575	1.113	43	24
		Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	20.220	4.081
		Skyldig selskabsskat	0	560	0	560
		Skyldig sambeskatningsbidrag	0	0	0	310
		Deposita	11.391	10.869	0	0
		Anden gæld	2.228	1.394	0	0
			46.029	45.402	28.830	12.626
		Gældsforpligtelser i alt	542.387	559.460	32.430	18.026
		PASSIVER I ALT	853.009	834.160	279.143	230.103

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Særlige poster
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Sikkerhedsstillelser
- 16 Nærtstående parter
- 17 Resultatdisponering

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
Note	t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	
	Egenkapital 1. januar 2022	1.000	208.077	3.000	212.077	
	Overført via resultatdisponering	0	32.675	0	37.636	
	Udloddet udbytte	0	0	-3.000	-3.000	
	Egenkapital 31. december 2022	1.000	240.752	0	246.713	
		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2022	1.000	114.238	93.839	3.000	212.077
17	Overført via resultatdisponering	0	53.788	-16.152	0	37.636
	Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000
	Egenkapital 31. december 2022	1.000	168.026	77.687	0	246.713

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Årets resultat	37.636	39.667	37.636	39.667
18	Reguleringer	16.485	-23.883	-38.070	-40.356
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	54.121	15.784	-434	-689
19	Ændring i driftskapital	2.883	-462	12.922	6.574
	Pengestrømme fra primær drift	57.004	15.322	12.488	5.885
	Betalt selskabsskat	-10.604	-22	-10.604	22
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	46.400	15.300	1.884	5.907
	Køb af materielle anlægsaktiver	-13.057	-14.810	0	0
	Salg af materielle anlægsaktiver	30	192	0	0
	Modtagne udbytter	1.000	0	2.000	30.000
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	0	0	0	-30.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-12.027	-14.618	2.000	0
	Udbetalt udbytte	-3.000	-2.000	-3.000	-2.000
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	0	16.616	0	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-16.070	-10.885	0	0
	Afdrag på ansvarlig lånekapital	-1.800	-1.800	-1.800	-1.800
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-20.870	1.931	-4.800	-3.800
	Årets pengestrøm	13.503	2.613	-916	2.107
	Likvider 1. januar	-21.354	-23.967	-5.851	-7.958
20	Likvider 31. december	-7.851	-21.354	-6.767	-5.851

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovly Aalborg Holding A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med fællesledede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter primært indtægter fra salg af grunde og huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Indtægter fra salg af grunde indregnes i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de grunde, der solgt i året.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

Resultat af kapitalandele i fællesledede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i fællesledede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt linje. Der foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I koncernens resultatopgørelse indregnes resultatandele efter skat i fællesledede virksomheder efter eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under dags-
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret
model der tager udgangspunkt i et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav for hver
investeringsejendom.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder

Kapitalandele i fællesledede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i fællesledede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i fællesledede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde udbudt til salg og grunde under udvikling med henblik på videre salg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives tildenne lavere værdi.

Kostprisen for varebeholdninger omfatter kostpris, direkte løn og direkte omkostninger, herunder renter.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger består af selskabets bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Ved omlægning af lån indregnes kursreguleringer og låneomkostninger i resultatopgørelsen som finansielle poster, når lånebetingelserne for det nye lån er væsentligt forskellige fra det oprindelige lån. Såfremt der er tale om modifikation af det oprindelige lån amortiseres kursreguleringer og låneomkostninger ved omlægning over det nye låns løbetid.

Indefrysingsforpligtelse, som omfatter indefrosne feriemidler, måles til nettorealiseringsværdi, inkl. indeksering. Indekseringsreguleringer indregnes i resultatopgørelsen som renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Særlige poster

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

3 Særlige poster

Koncern

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Indtægter				
Kursgevinst ved omlægning af prioritetslån	30.422	0	0	0
	<u>30.422</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet				
Finansielle indtægter	30.422	0	0	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>30.422</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
4 Personaleomkostninger				
Lønninger	5.188	5.308	0	0
Pensioner	225	237	0	0
Andre omkostninger til social sikring	75	101	0	0
Andre personaleomkostninger	221	156	0	0
	<u>5.709</u>	<u>5.802</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2. da bestyrelsesmedlemmer ikke modtager vederlag for bestyrelsesarbejde. Direktionen aflønnes via datterselskaberne i koncernen.</p> <p>Modervirksomheden har ingen ansatte.</p>				
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	161	259
Andre finansielle indtægter	31.478	56	0	0
	<u>31.478</u>	<u>56</u>	<u>161</u>	<u>259</u>
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	109	506
Andre finansielle omkostninger	8.269	6.597	422	420
	<u>8.269</u>	<u>6.597</u>	<u>531</u>	<u>926</u>
7 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.299	582	-90	-173
Årets regulering af udskudt skat	1.286	10.019	0	22
	<u>10.585</u>	<u>10.601</u>	<u>-90</u>	<u>-151</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	584.154	765	584.919
Tilgange	13.057	0	13.057
Afgange	0	-34	-34
Kostpris 31. december 2022	597.211	731	597.942
Opskrivninger 1. januar 2022	240.625	0	240.625
Årets værdireguleringer	-6.250	0	-6.250
Opskrivninger 31. december 2022	234.375	0	234.375
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	467	467
Afskrivninger	0	148	148
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0	-34	-34
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	581	581
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	831.586	150	831.736

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 15.

9 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består primært af centralt beliggende beboelsesejendomme i Aalborg.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav, som for alle koncernens investeringsejendomme ligger i intervallet 3,60-4,60%

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør 3-4%. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer.

Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Før at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabetsinvesteringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	882.892	824.779	773.880
Egenkapital	257.405	212.077	172.376
Resultat før skat	108.381	50.268	-631

10 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>
	<u>Kapitalandele i fællesledede virksomheder</u>
t.kr.	
Kostpris 1. januar 2022	250
Kostpris 31. december 2022	250
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.845
Modtaget udbytte	-1.000
Årets resultat	468
Værdireguleringer 31. december 2022	1.313
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.563

Koncern

Fællesledede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Vodskov Enge ApS	Aalborg	50,00 %	3.126	935
				<u>Modervirksomhed</u>
				<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
t.kr.				
Kostpris 1. januar 2022				91.211
Kostpris 31. december 2022				91.211
Værdireguleringer 1. januar 2022				132.047
Modtaget udbytte				-2.000
Årets resultat				37.980
Værdireguleringer 31. december 2022				168.027
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022				259.238

Modervirksomhed

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Skovly Ejendomme A/S	Aalborg	100,00 %	122.804	3.746
Skovly Projekt A/S	Aalborg	100,00 %	9.260	6.085
Skovly ApS	Aalborg	100,00 %	215	5
Porthusgade ApS	Aalborg	100,00 %	126.958	28.144

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der vedrører efterfølgende år.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
12 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	62.623	52.603	-51	-73
Årets regulering af udskudt skat	1.286	10.020	0	22
Udskudt skat 31. december	63.909	62.623	-51	-51

Udskudt skat omfatter materielle anlægsaktiver og tilhørende gæld til realkreditinstitutter.

13 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	500.606	8.129	492.477	458.370
Ansvarlig lånekapital	5.400	1.800	3.600	0
Indfrysningforpligtelse	281	0	281	281
	506.287	9.929	496.358	458.651
	Modervirksomhed			
t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	5.400	1.800	3.600	0
	5.400	1.800	3.600	0

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital udløber ultimo 2025.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danskedattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for pengeinstituttets mellemværende med dattervirksomhederne Skovly Ejendomme A/S, Porthusgade ApS og Skovly Projekt A/S.

Selskabet har endvidere afgivet pant i anparterne i datterselskabet Porthusgade ApS til sikkerhed for pengeinstituttets mellemværende med dattervirksomheden. Endeligt har selskabet stillet selvskyldnerkaution for den fællesledede virksomhed Vodskov Enge ApS' bankgæld.

15 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 500.606 t.kr, er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 831.586 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er der stillet ejerpant på 8.324 t.kr

16 Nærtstående parter

Koncern

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	2022	2021
Koncern		
Kapitalandele i fællesledede virksomheder, modtaget udbytte	1.000	0
Tilgodehavender hos fællesledede virksomheder	183	0
Modervirksomhed		
Tilknyttede virksomheder, finansielle indtægter	161	259
Tilknyttede virksomheder, finansielle omkostninger	109	506
Tilknyttede virksomheder, modtaget udbytte	2.000	30.000
Tilgodehavender hos fællesledede virksomheder	8	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.653	5.729
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.220	4.081

Modervirksomhed

t.kr.	2022	2021
17 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	53.788	-5.603
Overført resultat	-16.152	42.270
	37.636	39.667

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
18 Reguleringer				
Af- og nedskrivninger	148	174	0	0
Dagsværdireguleringer	6.250	-32.665	0	0
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-30	-15	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-37.980	-40.205
Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder	-468	-1.978	0	0
Skat af årets resultat	10.585	10.601	-90	-151
	<u>16.485</u>	<u>-23.883</u>	<u>-38.070</u>	<u>-40.356</u>
19 Ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	-2.267	-1.141	0	0
Ændring i tilgodehavender	-1.727	1.514	-2.925	34.574
Ændring i leverandørgæld m.v.	6.877	-835	15.847	-28.000
	<u>2.883</u>	<u>-462</u>	<u>12.922</u>	<u>6.574</u>
20 Likvider, ultimo				
Likvide beholdninger ifølge balancen	8.055	13	0	0
Kortfristet gæld til banker	-15.906	-21.367	-6.767	-5.851
	<u>-7.851</u>	<u>-21.354</u>	<u>-6.767</u>	<u>-5.851</u>

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.”

Henning Lindholt

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-15 12:13:29 UTC



Henning Lindholt

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-15 12:13:29 UTC



Henning Lindholt

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-15 12:13:29 UTC



Karen Marie Hovmøller

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 515c97cb-b176-4cc6-b5e6-655640800dc4

IP: 185.147.xxx.xxx

2023-06-15 13:17:35 UTC



Stig Behrendorff

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: f342e174-e1f4-4822-b1f5-6e8682ef40fc

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-16 12:11:31 UTC



Alex Lynnerup Jensen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19f2af17-9d14-41d8-9c8f-2873adfeeeca

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-06-17 12:05:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3BB1J-3XQEH-N6HVP-POVOE-N3BEK-3CIML

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

PENNEO

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

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

Thomas Kallehaug

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-06-17 22:58:19 UTC

NEM ID 

Hans B. Vistisen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980830427

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-06-18 13:01:17 UTC

NEM ID 

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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