

---

# *Annex Ejendomme A/S*

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 37 74 83 74

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 9/7 2024

Hans Ole Lomholt  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Annex Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. juli 2024

## Direktion

Anders Dam Kjær Poulsen  
direktør

## Bestyrelse

Hans Ole Lomholt  
formand

Hans Jørgen Lomholt Poulsen

Anders Dam Kjær Poulsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Annex Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Annex Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 9. juli 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Annex Ejendomme A/S Keglekærvej 11 7100 Vejle  CVR-nr: 37 74 83 74 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Hans Ole Lomholt, formand Hans Jørgen Lomholt Poulsen Anders Dam Kjær Poulsen
<b>Direktion</b>	Anders Dam Kjær Poulsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>10.664.694</b>	<b>14.788.114</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-7.067.367	-12.805.835
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>3.597.327</b>	<b>1.982.279</b>
Personaleomkostninger	4	-1.502.686	-1.616.716
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-104.638	-104.639
Andre driftsomkostninger		-661.616	-143.910
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.328.387</b>	<b>117.014</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-12.465.534	11.521.630
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.030.128	10.978.624
Finansielle indtægter	6	909.168	8.274.017
Finansielle omkostninger	7	-12.415.640	-5.778.622
<b>Resultat før skat</b>		<b>-24.673.747</b>	<b>25.112.663</b>
Skat af årets resultat	8	2.238.936	-472.729
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.434.811</b>	<b>24.639.934</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-14.495.662	10.500.253
Overført resultat	-7.939.149	14.139.681
	<b>-22.434.811</b>	<b>24.639.934</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	9	346.198.143	358.343.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	129.322	233.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>346.327.465</b>	<b>358.577.618</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	58.150.391	70.615.925
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	46.614.801	48.644.929
Andre tilgodehavender		1.328.041	24.548.730
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>106.093.233</b>	<b>143.809.584</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>452.420.698</b>	<b>502.387.202</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		183.265	346.842
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.884.850	24.551.470
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		341.700	1.318.183
Andre tilgodehavender		25.265.950	4.724.374
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		572.897	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.248.662</b>	<b>30.940.869</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.185.070</b>	<b>4.959.888</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.433.732</b>	<b>35.900.757</b>
<b>Aktiver</b>		<b>502.854.430</b>	<b>538.287.959</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		58.064.355	72.560.017
Overført resultat		69.731.738	77.670.887
<b>Egenkapital</b>		<b>128.296.093</b>	<b>150.730.904</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.530.959	9.196.998
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.530.959</b>	<b>9.196.998</b>
Gæld til realkreditinstitutter		221.326.659	221.674.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>221.326.659</b>	<b>221.674.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	2.265.187	2.784.958
Gæld til tilknyttede virksomheder		137.020.046	144.108.764
Gæld til associerede virksomheder		124.440	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	3.431.098
Deposita		3.853.749	3.973.110
Anden gæld		2.437.297	2.387.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>145.700.719</b>	<b>156.685.098</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>367.027.378</b>	<b>378.360.057</b>
<b>Passiver</b>		<b>502.854.430</b>	<b>538.287.959</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	72.560.017	77.670.887	150.730.904
Årets resultat	0	-14.495.662	-7.939.149	-22.434.811
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>58.064.355</b>	<b>69.731.738</b>	<b>128.296.093</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har opnået en aftale med moderselskabet om opretholdelse af lån i det kommende år. Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Annex Ejendomme A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i og drifte udlejningsejendomme til beboelse, primært i Østjylland.

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.365.309	1.485.634
Pensioner	107.807	101.445
Andre omkostninger til social sikring	29.570	29.637
	<b>1.502.686</b>	<b>1.616.716</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>4</b>	<b>4</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	104.638	104.639
	<b>104.638</b>	<b>104.639</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	350.682	481.401
Renteindtægter fra associerede virksomheder	6.700	34.406
Andre finansielle indtægter	551.786	7.758.210
	<b>909.168</b>	<b>8.274.017</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.686.668	3.063.445
Renteomkostninger associerede virksomheder	2.440	0
Andre finansielle omkostninger	9.717.229	2.712.312
Kursreguleringer omkostninger	9.303	2.865
	<b>12.415.640</b>	<b>5.778.622</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-572.897	3.431.098
Årets udskudte skat	-1.793.110	-2.958.369
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	127.071	0
	<b>-2.238.936</b>	<b>472.729</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	313.344.508
Tilgang i årets løb	2.193.983
Afgang i årets løb	-6.353.358
Overførsler i årets løb	2.710.470
Kostpris 31. december	<u>311.895.603</u>
Værdireguleringer 1. januar	44.999.150
Årets værdireguleringer	-7.067.367
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-918.773
Overførsler i årets løb	-2.710.470
Værdireguleringer 31. december	<u>34.302.540</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>346.198.143</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på mellem 5,00% og 6,00%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en beboelsesejendom med en standard beliggenhed i Trekantområdet og Horsens. Forudsætningerne er for enkelte ejendomme baseret på mæglervurderinger i forbindelse med igangværende salg.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	346.198.143
Værdiregulering, resultatopgørelse	-7.067.367
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger, DKK pr. kvm.	30

# Noter til årsregnskabet

## 10. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	DKK	
Kostpris 1. januar	514.804	
Kostpris 31. december	514.804	
Ned- og afskrivninger 1. januar	280.844	
Årets afskrivninger	104.638	
Ned- og afskrivninger 31. december	385.482	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>129.322</b>	

## 11. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	43.535.836	22.757.548
Tilgang i årets løb	0	20.778.288
Kostpris 31. december	43.535.836	43.535.836
Værdireguleringer 1. januar	27.080.089	15.558.460
Årets resultat	-12.465.534	11.521.629
Værdireguleringer 31. december	14.614.555	27.080.089
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>58.150.391</b>	<b>70.615.925</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kanalhusene Horsens III ApS	Vejle	100%
Tunøgade, Horsens ApS	Vejle	100%
Strandgaderne G-H ApS	Vejle	100%
Juelsminde Kyst ApS	Vejle	100%
KBV 1 Holding ApS	Vejle	100%
Stiftsvej 17, Vejle ApS	Vejle	100%
Ringstedvej 63A, 4690 Haslev ApS	Vejle	100%

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.165.001	3.145.001
Tilgang i årets løb	0	20.000
Kostpris 31. december	<u>3.165.001</u>	<u>3.165.001</u>
Værdireguleringer 1. januar	45.479.928	46.501.304
Årets resultat	-2.030.128	4.978.624
Modtagne udbytter	0	-6.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>43.449.800</u>	<u>45.479.928</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>46.614.801</u></b>	<b><u>48.644.929</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Faber Bolig A/S	Horsens	50%
Pæregaard Skov ApS	Vejle	50%
Lodden Næstved ApS	Vejle	50%
Fuglebjerg 2 ApS	Vejle	50%

## Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

### 13. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	211.342.868	208.250.111
Mellem 1 og 5 år	9.983.791	13.424.848
Langfristet del	221.326.659	221.674.959
Inden for 1 år	2.265.187	2.784.958
	<u>223.591.846</u>	<u>224.459.917</u>

2023	2022
DKK	DKK

### 14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	346.198.143	356.143.658
--	-------------	-------------

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Keglekær Holding, Vejle ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Noter til årsregnskabet

## 15. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Keglekær Holding, Vejle ApS	Vejle

# Noter til årsregnskabet

## 16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Annex Ejendomme A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 for Keglekær Holding, Vejle ApS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Keglekær Holding, Vejle ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Noter til årsregnskabet

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender som forefalder til betaling mere end et år efter regnskabsåret udløb.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.