



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

EV Ejendomme A/S
Nytorv 10B 1.
4200 Slagelse

CVR nummer 37795496

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021
(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2021

Rasmus Egede
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2020/2021	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten 2020/2021	13
Anvendt regnskabspraksis	20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet EV Ejendomme A/S
Nytorv 10B 1.
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 79 54 96
Kommune: Slagelse

Bestyrelse Henrik Vestergaard, formand
Claus Andersen
Rasmus Egede

Direktion Rasmus Egede

Pengeinstitut Danske Bank A/S
Stændertorvet 5
4000 Roskilde

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for EV Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 5. november 2021

Direktion

Rasmus Egede

Bestyrelse

Henrik Vestergaard
Formand

Claus Andersen

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EV Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EV Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Slagelse, den 5. november 2021

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning samt at eje ejerandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2,15 mio. kr. og positivt af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, 1,2 mio. kr. samt resultat af kapitalandele i associerede virksomheder, 24,8 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/2021	2019/2020
Bruttoresultat	2.268.540	2.115.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.150.000	1.394.865
Resultat før finansielle poster	4.418.540	3.510.654
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.209.764	1.591.866
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	24.787.373	21.140.342
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	288.988
Finansielle indtægter	268.788	307.301
Andre finansielle omkostninger	-868.737	-760.386
Resultat før skat	29.815.728	26.078.765
2 Skat af årets resultat	-840.070	-672.665
ÅRETS RESULTAT	28.975.658	25.406.100
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.467.137	19.166.478
Overført resultat	6.508.521	6.239.622
DISPONERET I ALT	28.975.658	25.406.100

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme	39.750.000	37.600.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	39.750.000	37.600.000
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.418.053	1.738.289
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	93.480.323	58.140.550
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.633.417
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	94.898.376	61.512.256
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	134.648.376	99.112.256
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	332.574	446.116
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.368.902	9.350.114
Andre tilgodehavender	250.235	19.165
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	8.951.711	9.815.395
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.951.711	9.815.395
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	143.600.087	108.927.651
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	72.845.977	50.378.840
Overført resultat	20.865.538	14.357.018
EGENKAPITAL	97.211.515	68.235.858
Hensættelse til udskudt skat	1.499.340	967.292
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.499.340	967.292
Prioritetsgæld	23.800.952	24.443.994
Deposita	905.158	796.232
7 Langfristede gældsforpligtelser	24.706.110	25.240.226
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	642.992	606.400
Kreditinstitutter	481.046	101.380
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.305.644	2.316.760
8 Selskabsskat	501.596	602.862
Anden gæld	100.968	55.911
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	17.150.876	10.800.962
Kortfristede gældsforpligtelser	20.183.122	14.484.275
GÆLD	44.889.232	39.724.501
PASSIVER	143.600.087	108.927.651
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	3.500.000	3.500.000
Virksomhedskapital ultimo	3.500.000	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	50.378.840	31.212.362
Årets bevægelse, reserve opskrivning	22.467.137	19.166.478
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	72.845.977	50.378.840
Overført resultat, primo	14.357.017	8.117.396
Årets resultat	6.508.521	6.239.622
Overført resultat ultimo	20.865.538	14.357.018
EGENKAPITAL	97.211.515	68.235.858

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2020/2021	2019/2020
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets overskud	308.022	306.746
Regulering af udskudt skat	532.048	365.919
	<u>840.070</u>	<u>672.665</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	34.105.627
Kostpris ultimo	34.105.627
Opskrivninger, primo	3.494.373
Årets opskrivninger	2.150.000
Opskrivninger 30. juni 2021	5.644.373
	<u>39.750.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme centralt beliggende i henholdsvis Ringsted og Slagelse. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Ringsted, 6,25 pct.
- Boligejendom beliggende i Slagelse, 5,50 pct.
- Boligejendom beliggende i Ringsted, 7,25 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 2.925.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig- og erhvervsejendomme i Ringsted er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 921 kr./m².
- For boligejendomme i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.063 kr./m².
- For boligejendomme i Ringsted er er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 853 kr./m².

NOTER

3 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Kategori	Primo dagsværdi	Resultat- opgørelse	Ultimo dagsværdi
Bolig- og erhvervs udlejningsejendomme	37.600.000	2.150.000	39.750.000
Total	37.600.000	2.150.000	39.750.000

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 26.200.000.

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021	2020
Kostpris, primo	200.000	652.000
Afgang i årets løb	0	-452.000
Kostpris 30. juni 2021	200.000	200.000
Op- og nedskrivninger primo	1.538.289	1.345.486
Andel i årets resultat EV Ejendomsservice ApS	1.209.764	1.525.823
Udloddet udbytte EV Ejendomsservice ApS	-1.530.000	-1.230.000
Afgang opskrivninger EV Bolig I ApS	0	-103.020
Op- og nedskrivninger 30. juni 2021	1.218.053	1.538.289
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	1.418.053	1.738.289

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
EV Ejendomsservice ApS, Slagelse	100%	1.418.053	1.209.764

NOTER

	2021	2020
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	9.300.000	9.300.000
Tilgang i årets løb	12.848.238	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2021	22.148.238	9.300.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	48.840.550	29.866.875
Andel i Årets resultat EW Ejendomme A/S	1.509.118	1.631.360
Andel i årets resultat Leva Ejendomme A/S	22.982.417	19.508.982
Udloddet udbytte EW Ejendomme A/S	-2.000.000	-2.166.667
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2021	71.332.085	48.840.550
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>93.480.323</u>	<u>58.140.550</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Nyhus A/S, Slagelse	45%	11.884.974	995.524
Leva Ejendomme A/S, Slagelse	50%	165.713.130	45.964.833
EW Ejendomme A/S, Slagelse	33%	21.826.562	4.527.355

NOTER

	Andre værdipapirer og kapitalandele
6 Andre finansielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.345.660
Tilgang i årets løb	3.418.983
Afgang i årets løb	-4.764.643
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2021	0
	<hr/>
Opskrivninger, primo	287.757
Årets opskrivninger	295.838
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2021	583.595
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-583.595
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2021	-583.595
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	0
	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	25.050.394	24.443.944	642.992	20.783.076
Deposita	796.232	905.158	0	905.158
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	25.846.626	25.349.102	642.992	21.688.234
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

8 Selskabsskat

Aktiver eller passiver, der henhører under flere poster i balancen

Selskabsskat

Skat af årets resultat	308.022
Skat i datterselskaber	332.574
Betalt acontoskat	-139.000
	<hr/>
	501.596
	<hr/> <hr/>

(Opført under gældsforpligtelser).

Årets selskabsskat for koncernen udgør t.kr. 641.

Tilgodehavender hos koncernvirksomheder vedrørende sambeskatning udgør ca. t.kr. 333.

Årets restskat udgør t.kr. 502.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for en del af associerede virksomheders prioritetsgæld. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2021 max. ca. 597,8 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders bankgæld. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2021 7,0 mio. kr. Restgælden udgør ca. kr. 6,2 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders lån af virksomhedsdeltager. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2021 max. ca. 26,6 mio. kr.

NOTER

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 26.402.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2021 kr. 39.750.000. Restgælden udgør kr. 24.443.944.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.500.000 til sikkerhed for selskabets kassekredit på maksimum kr. 625.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2021 kr. 18.800.000. Restgælden udgør kr. 481.046.

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 4200 Slagelse

Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmore

RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EV Ejendomme A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendomens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer

Andre værdipapir består af kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber. Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi på grundlag af ejendomsselskabets seneste offentliggjorte årsrapport.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Rasmus Egede

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2021 kl.: 15:53:39
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2021 kl.: 15:54:49
Underskrevet med NemID

Henrik Vestergaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-263099960698
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2021 kl.: 16:15:46
Underskrevet med NemID

Claus Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-647366702589
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2021 kl.: 07:57:54
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2021 kl.: 10:44:40
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2021 kl.: 10:46:09
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e27c778MHP245859281