



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

CVR nummer 37795496

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023
(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

Rasmus Egede
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse for 2022/2023 | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten 2022/2023 | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 19 |

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 7. november 2023

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 kapitalinteresser.

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 1,3 mio. kr. og positivt af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, 0,3 mio. kr. samt resultat af kapitalandele i kapitalinteresser, 25,7 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 2022 - 30. JUNI 2023

| | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | 2.034.241 | 2.680.448 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.300.000 | 7.861.463 |
| Resultat før finansielle poster | 3.334.241 | 10.541.911 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 345.404 | 1.205.482 |
| Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser | 25.682.704 | 67.960.390 |
| Finansielle indtægter | 830.859 | 624.835 |
| Andre finansielle omkostninger | -1.185.179 | -1.063.473 |
| Resultat før skat | 29.008.029 | 79.269.145 |
| 2 Skat af årets resultat | -655.645 | -2.222.718 |
| ÅRETS RESULTAT | 28.352.384 | 77.046.427 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 24.828.108 | 67.299.206 |
| Overført resultat | 3.524.276 | 9.747.221 |
| DISPONERET I ALT | 28.352.384 | 77.046.427 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 65.300.000 | 64.000.000 |
| | <u>65.300.000</u> | <u>64.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 568.939 | 1.423.535 |
| 5 Kapitalandele i kapitalinteresser | 186.917.684 | 161.234.979 |
| | <u>187.486.623</u> | <u>162.658.514</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>252.786.623</u> | <u>226.658.514</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 612.064 | 326.722 |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 17.070.757 | 15.403.095 |
| Andre tilgodehavender | 53.040 | 3.394 |
| | <u>17.735.861</u> | <u>15.733.211</u> |
| Tilgodehavender | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 497.091 | 0 |
| | <u>497.091</u> | <u>0</u> |
| Værdipapirer og kapitalandele | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>18.232.952</u> | <u>15.733.211</u> |
| AKTIVER | <u><u>271.019.575</u></u> | <u><u>242.391.725</u></u> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | 3.500.000 | 3.500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 164.973.291 | 140.145.183 |
| Overført resultat | 34.137.035 | 30.612.760 |
| EGENKAPITAL | 202.610.326 | 174.257.943 |
| Hensættelse til udskudt skat | 3.712.951 | 3.327.906 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 3.712.951 | 3.327.906 |
| Prioritetsgæld | 41.346.518 | 40.406.273 |
| Deposita | 1.467.465 | 1.364.895 |
| Selskabsskat | 209.012 | 586.874 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | 43.022.995 | 42.358.042 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 1.050.597 | 1.110.460 |
| Kreditinstitutter | 455.856 | 488.682 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 703.070 |
| Anden gæld | 162.609 | 202.062 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 20.004.241 | 19.943.560 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 21.673.303 | 22.447.834 |
| GÆLD | 64.696.298 | 64.805.876 |
| PASSIVER | 271.019.575 | 242.391.725 |
| 7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og § 38 | | |
| 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Ejerforhold | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| 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 | 140.145.183 | 72.845.977 |
| Årets bevægelse, reserve opskrivning | 24.828.108 | 67.299.206 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo | 164.973.291 | 140.145.183 |
| Overført resultat, primo | 30.612.759 | 20.865.539 |
| Årets resultat | 3.524.276 | 9.747.221 |
| Overført resultat ultimo | 34.137.035 | 30.612.760 |
| EGENKAPITAL | 202.610.326 | 174.257.943 |

NOTER

1 Personalemkostninger

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

| | 2022/2023 | 2021/2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets overskud | 270.600 | 394.152 |
| Regulering af udskudt skat | 385.045 | 1.828.566 |
| | <u>655.645</u> | <u>2.222.718</u> |

NOTER

| | Investerings- ejendomme |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 3 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo | 50.494.165 |
| Kostpris ultimo | 50.494.165 |
| Opskrivninger, primo | 13.505.835 |
| Årets opskrivninger | 1.300.000 |
| Opskrivninger 30. juni 2023 | 14.805.835 |
| | <u>65.300.000</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 5 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, 5,75 pct.
- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Slagelse, 5,75 pct.
- Boligejendom beliggende i Slagelse, 5,25 pct.
- Boligejendom beliggende i Ringsted, 7,75 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 5.150.000.

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 1.143 kr./m².
- For bolig- og erhvervsejendomme i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 663 kr./m².
- For boligejendomme i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.031 kr./m².
- For boligejendomme i Ringsted er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 936 kr./m².

NOTER

3 Materielle anlægsaktiver, fortsat

| Kategori | Primo dagsværdi | Resultat- opgørelse | Tilgang | Ultimo dagsværdi |
|---|--------------------|------------------------|----------|---------------------|
| Bolig- og erhvervs udlejningsejendomme | 32.525.000 | 1.825.000 | 0 | 34.350.000 |
| Boligudlejningsejendomme | 31.475.000 | -525.000 | 0 | 30.950.000 |
| Total | 64.000.000 | 1.300.000 | 0 | 65.300.000 |

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 41.400.000.

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|------------------|
| Kostpris, primo | 200.000 | 200.000 |
| Kostpris 30. juni 2023 | 200.000 | 200.000 |
| Op- og nedskrivninger primo | 1.223.535 | 1.218.053 |
| Andel i årets resultat EV Ejendomsservice ApS | 345.404 | 1.205.482 |
| Udloddet udbytte EV Ejendomsservice ApS | -1.200.000 | -1.200.000 |
| Op- og nedskrivninger 30. juni 2023 | 368.939 | 1.223.535 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023 | 568.939 | 1.423.535 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

| Navn, Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|----------------------------------|-----------|-------------|----------|
| EV Ejendomsservice ApS, Slagelse | 100% | 568.939 | 345.404 |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 5 Kapitalandele i kapitalinteresser | | |
| Kostpris, primo | 22.609.171 | 22.148.238 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 460.933 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 30. juni 2023 | 22.609.171 | 22.609.171 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Op- og nedskrivninger primo | 138.625.809 | 71.332.085 |
| Andel i årets resultat EW Ejendomme A/S | 1.689.257 | 1.685.768 |
| Andel i årets resultat Leva Ejendomme A/S | 22.508.785 | 64.982.225 |
| Andel i årets resultat Ejendomsselskabet Nyhus A/S | 1.484.662 | 1.292.397 |
| Udloddet udbytte EW Ejendomme A/S | 0 | -666.667 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Op- og nedskrivninger 30. juni 2023 | 164.308.513 | 138.625.808 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023 | <u>186.917.684</u> | <u>161.234.979</u> |
| Kapitalandele i kapitalinteresser kan specificeres således: | | |
| Navn, Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital |
| Ejendomsselskabet Nyhus A/S, Slagelse | 50% | 17.172.460 |
| Leva Ejendomme A/S, Slagelse | 50% | 340.695.149 |
| EW Ejendomme A/S, Slagelse | 33% | 23.951.638 |
| | | Resultat |
| | | 2.969.325 |
| | | 45.017.570 |
| | | 5.067.772 |

NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 41.516.733 | 42.397.115 | 1.050.597 | 38.182.624 |
| Deposita | 1.364.895 | 1.467.465 | 0 | 1.467.465 |
| Selskabsskat | 586.874 | 209.012 | 0 | 0 |
| | <u>43.468.502</u> | <u>44.073.592</u> | <u>1.050.597</u> | <u>39.650.089</u> |
| | | | 2023 | 2022 |
| 7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | | | |
| <i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i> | | | | |
| Værdipapirer | | | 497.091 | 0 |
| | | | <u>497.091</u> | <u>0</u> |
| <i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i> | | | | |
| Urealiseret gevinst værdipapirer | | | 1.846 | 0 |
| | | | <u>1.846</u> | <u>0</u> |

NOTER

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for en del af kapitalinteressers prioritetsgæld. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2023 max. ca. 664,4 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for kapitalinteressers bankgæld. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2023 7,0 mio. kr. Restgælden udgør ca. 6,7 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for kapitalinteressers lån af virksomhedsdeltager. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2023 max. ca. 21,0 mio. kr.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 46.102.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2023 kr. 65.300.000. Restgælden udgør kr. 42.397.115.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.500.000 til sikkerhed for selskabets kassekredit på maksimum kr. 500.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2023 kr. 25.575.000. Restgælden udgør kr. 455.856.

10 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 2022/2023 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, investeringsejendommens 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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

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 poster 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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 kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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 og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 gælds metode 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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Direktør

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2023 kl.: 16:11:00

Underskrevet med MitID



Henrik Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Vestergaard

Bestyrelsesformand

ID: b8f54197-c856-43d8-a8f7-c59e1be0aef6

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 08:50:21

Underskrevet med MitID



Claus Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Andersen

Bestyrelsesmedlem

ID: d14019a3-5f33-43bf-8772-2ab298e37393

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 07:18:30

Underskrevet med MitID



Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Bestyrelsesmedlem

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2023 kl.: 16:12:32

Underskrevet med MitID



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: f169965a-c37f-4784-8eb8-1162ed961eed

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 11:05:23

Underskrevet med MitID



Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Dirigent

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 12:50:33

Underskrevet med MitID

