



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

3 X HOLDING A/S
NØRRE ALLE 1, 5500 MIDDELFART
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. maj 2024

Henrik Rathleff Johansen

CVR-NR. 37 87 73 44

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Hoved- og nøgletal for koncernen..... | 7 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Pengestrømsopgørelse..... | 13 |
| Noter..... | 14-21 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 22-28 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | 3 X Holding A/S Nørre Alle 1 5500 Middelfart |
| | CVR-nr.: 37 87 73 44 Stiftet: 12. juli 2016 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Mogens Rohde Nygaard Henrik Rathleff Johansen Tina Rathleff Johansen Helle Egelund Nygaard |
| Direktion | Henrik Rathleff Johansen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 3 X Holding A/S.

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. maj 2024

Direktion:

Henrik Rathleff Johansen

Bestyrelse:

Mogens Rohde Nygaard

Henrik Rathleff Johansen

Tina Rathleff Johansen

Helle Egelund Nygaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i 3 X Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 3 X Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 ledelsen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Kolding, den 16. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

| | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultatopgørelse | | | | |
| Bruttofortjeneste..... | 55.356 | 47.184 | 45.815 | 39.691 |
| Resultat af primær drift..... | 55.191 | 44.749 | 103.911 | 97.376 |
| Finansielle poster, netto..... | -15.517 | -9.370 | -7.219 | -6.626 |
| Årets resultat før skat..... | 39.674 | 35.379 | 96.678 | 90.750 |
| Årets resultat..... | 31.922 | 27.587 | 75.365 | 70.845 |
| Balance | | | | |
| Balancesum..... | 1.092.282 | 940.330 | 804.959 | 745.716 |
| Egenkapital..... | 253.523 | 230.167 | 205.353 | 139.990 |
| Pengestrømme | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet..... | 25.098 | 26.068 | 9.825 | 29.611 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet..... | -142.166 | -122.750 | 10.624 | -174.216 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..... | 113.780 | 96.057 | -36.598 | 158.861 |
| Pengestrømme i alt..... | -3.288 | -625 | -16.149 | 14.256 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver..... | -143.568 | -125.653 | -134.651 | -174.216 |
| Nøgletal | | | | |
| Soliditetsgrad..... | 23,2 | 24,5 | 25,5 | 18,8 |
| Egenkapitalforrentning..... | 13,2 | 12,7 | 43,6 | 65,3 |

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

| | |
|-------------------------|--|
| Soliditetsgrad: | $\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning: | $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er opførelse, udlejning og administration af investerings-ejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme i koncernen måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen opnåede i 2023 et resultat på 31.922 tkr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat og økonomiske udvikling svarer til det forventede, da koncernen forventede et resultat lidt over sidste års resultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Koncernen anvender alene realkredit- eller realkreditlignende lån til finansiering af ejendomsinvesteringerne. Realkreditlånene består både i fastforrentet og variable lån. I 2022 og 2023 har man herudover indgået renteswaps for at sprede risikoen.

Forventninger til fremtiden

For regnskabsåret 2024 forventes der et driftsresultat på niveau eller lidt over indeværende år. Forventningerne er baseret på de kommende års budgetter, hvor der forventes at være stigende renter som følge af udløb af nuværende låneaftaler, hvorfor der skal ske låneomlægning. Herudover forventes der en øget indtjening som følge af, at nyopførte ejendomme vil være i fuld drift. Disse to forhold forventes at udligne hinanden.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og dermed det samlede resultat for 2024 vil desuden blive påvirket af udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 55.356 | 47.184 | -102 | -182 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -10.326 | -10.976 | -3.485 | -3.012 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -612 | -530 | 0 | 0 |
| Andre driftsomkostninger..... | | 0 | -99 | 0 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 10.773 | 9.170 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 55.191 | 44.749 | -3.587 | -3.194 |
| Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virk- somheder..... | 2 | 0 | 0 | 33.742 | 28.956 |
| Andre finansielle indtægter..... | 3 | 2.292 | 29 | 5.466 | 4.763 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 4 | -17.809 | -9.399 | -4.310 | -3.567 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 39.674 | 35.379 | 31.311 | 26.958 |
| Skat af årets resultat..... | 5 | -7.752 | -7.792 | 533 | 440 |
| ÅRETS RESULTAT | 6 | 31.922 | 27.587 | 31.844 | 27.398 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|----------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
| Grunde og bygninger..... | | 671 | 676 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 1.768 | 919 | 0 | 0 |
| Investeringsjendomme..... | | 944.310 | 857.900 | 0 | 0 |
| Investeringsjendomme under opførelse..... | | 126.013 | 59.545 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 7 | 1.072.762 | 919.040 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 0 | 0 | 288.324 | 208.379 |
| Afledte finansielle instrumenter.... | 8 | 7.464 | 11.829 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 9 | 7.464 | 11.829 | 288.324 | 208.379 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.080.226 | 930.869 | 288.324 | 208.379 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 1.322 | 285 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning..... | | 324 | 148 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 0 | 76.531 | 135.600 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 229 | 165 | 228 | 169 |
| Udskudt skatteaktiv..... | 10 | 0 | 0 | 3.569 | 3.391 |
| Andre tilgodehavender..... | | 10 | 8 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 5.105 | 515 | 5.105 | 519 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 0 | 3.940 | 6.053 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 11 | 153 | 140 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 7.143 | 1.261 | 89.373 | 145.732 |
| Likvide beholdninger..... | | 4.913 | 8.200 | 0 | 1 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 12.056 | 9.461 | 89.373 | 145.733 |
| AKTIVER..... | | 1.092.282 | 940.330 | 377.697 | 354.112 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|-----------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
| Aktiekapital..... | 12 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 0 | 0 | 214.932 | 199.608 |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring..... | | 1.861 | 9.227 | 0 | 0 |
| Overført resultat..... | | 240.462 | 209.740 | 27.391 | 19.437 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 |
| EGENKAPITAL..... | | 253.523 | 230.167 | 253.523 | 230.245 |
| Medarbejderforpligtelser..... | 13 | 16.223 | 15.414 | 16.223 | 15.414 |
| Hensættelser til udskudt skat..... | 14 | 56.558 | 51.760 | 0 | 0 |
| Andre hensatte forpligtelser..... | 15 | 808 | 1.010 | 0 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 73.589 | 68.184 | 16.223 | 15.414 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 629.550 | 532.300 | 0 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter.... | 8 | 5.078 | 0 | 0 | 0 |
| Deposita..... | | 22.864 | 19.743 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser... | 16 | 657.492 | 552.043 | 0 | 0 |
| Gældsbreve..... | | 74.392 | 62.354 | 74.392 | 62.354 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 9.320 | 11.050 | 0 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 8.629 | 4.324 | 8.629 | 4.324 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 11.591 | 8.684 | 62 | 61 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.. | | 0 | 0 | 19.792 | 39.265 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 0 | 2.412 | 0 |
| Anden gæld..... | | 3.746 | 3.524 | 2.664 | 2.449 |
| Kortfristede gældsforpligtelser.... | | 107.678 | 89.936 | 107.951 | 108.453 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 765.170 | 641.979 | 107.951 | 108.453 |
| PASSIVER..... | | 1.092.282 | 940.330 | 377.697 | 354.112 |
| Eventualposter mv. | 17 | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 18 | | | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| Koncernen | | | | | |
|---|---------------|--|----------------------|---|----------------|
| | Aktiekapital | Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 10.000 | 9.227 | 209.740 | 1.200 | 230.167 |
| Forslag til resultatdisponering, jf note 6. | | | 30.722 | 1.200 | 31.922 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -1.200 | -1.200 |
| Bevæg. dagsværdireserver | | | | | |
| Årets værdiregulering..... | | -9.443 | | | -9.443 |
| Skat af egenkapitalbevægelser..... | | 2.077 | | | 2.077 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 10.000 | 1.861 | 240.462 | 1.200 | 253.523 |
| Moderselskabet | | | | | |
| | Aktiekapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 10.000 | 199.608 | 19.437 | 1.200 | 230.245 |
| Forslag til resultatdisponering, jf note 6. | | 33.740 | -3.096 | 1.200 | 31.844 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -1.200 | -1.200 |
| Andre lovpligtige bindinger | | | | | |
| Andre reg. af indre værdi..... | | -7.366 | | | -7.366 |
| Overførsler | | | | | |
| Modt./dekl. udbytte..... | | -11.050 | 11.050 | | 0 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 10.000 | 214.932 | 27.391 | 1.200 | 253.523 |

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Koncernen | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
| Årets resultat | 31.922 | 27.587 |
| Årets afskrivninger tilbageført..... | 612 | 530 |
| Tilbageførsel af realisationsavancer og -tab..... | -131 | 99 |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer..... | -11.732 | -9.170 |
| Skat af årets resultat tilbageført..... | 7.752 | 7.792 |
| Betalt selskabsskat..... | -5.762 | -1.064 |
| Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)..... | -1.299 | 2.462 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser..... | 607 | 526 |
| Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)... | 3.129 | -2.694 |
| PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... | 25.098 | 26.068 |
| Køb af materielle anlægsaktiver..... | -142.303 | -122.975 |
| Salg af materielle anlægsaktiver..... | 137 | 225 |
| PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... | -142.166 | -122.750 |
| Gældsbreve..... | 12.038 | 2.398 |
| Provenu ved langfristet låneoptagelse..... | 107.501 | 112.719 |
| Afdrag på lån..... | -8.864 | -10.696 |
| Ændring i driftskredit..... | 4.305 | 3.636 |
| Betalt udbytte i regnskabsåret..... | -1.200 | -12.000 |
| PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... | 113.780 | 96.057 |
| ÆNDRING I LIKVIDER..... | -3.288 | -625 |
| Likvider 1. januar..... | 8.201 | 8.826 |
| LIKVIDER 31. DECEMBER..... | 4.913 | 8.201 |
| Likvider 31. december specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger..... | 4.913 | 8.201 |
| LIKVIDER..... | 4.913 | 8.201 |

NOTER

Note

| | Koncernen | | Moderselskabet | | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|----------|
| | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. | |
| Personaleomkostninger | | | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 12 | 15 | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 9.449 | 9.868 | 3.485 | 3.012 | |
| Pensioner..... | 452 | 574 | 0 | 0 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 183 | 211 | 0 | 0 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 242 | 323 | 0 | 0 | |
| | 10.326 | 10.976 | 3.485 | 3.012 | |
| Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2. | | | | | |
| I moderselskabet er ansat en direktør, som ikke modtager vederlag. | | | | | |
| Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder | | | | | 2 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... | 0 | 0 | 33.742 | 28.956 | |
| | 0 | 0 | 33.742 | 28.956 | |
| Andre finansielle indtægter | | | | | 3 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 5.463 | 4.754 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 2.292 | 29 | 3 | 9 | |
| | 2.292 | 29 | 5.466 | 4.763 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | | | | 4 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 876 | 1.067 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 17.809 | 9.399 | 3.434 | 2.500 | |
| | 17.809 | 9.399 | 4.310 | 3.567 | |
| Skat af årets resultat | | | | | 5 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 3.249 | 3.127 | -355 | -324 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 4.503 | 4.665 | -178 | -116 | |
| | 7.752 | 7.792 | -533 | -440 | |

NOTER

| | Koncernen | | Moderselskabet | | Note |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|----------|
| | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | | 6 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 | |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | 0 | 0 | 33.740 | 28.956 | |
| Overført resultat..... | 30.722 | 26.387 | -3.096 | -2.758 | |
| | 31.922 | 27.587 | 31.844 | 27.398 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Koncernen | |
|--|---------------------|---|
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 719 | 4.495 |
| Tilgang..... | 0 | 1.364 |
| Afgang..... | 0 | -740 |
| Kostpris 31. december 2023..... | 719 | 5.119 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | 44 | 3.575 |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 | -733 |
| Årets afskrivninger..... | 4 | 509 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | 48 | 3.351 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 671 | 1.768 |

| | Koncernen | |
|---|------------------------|--|
| | Investerings-ejendomme | Investerings-ejendomme under opførelse |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 633.149 | 59.545 |
| Overførsel..... | 69.907 | -69.907 |
| Tilgang..... | 5.829 | 136.375 |
| Kostpris 31. december 2023..... | 708.885 | 126.013 |
| Nedskrivning..... | 99 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | 99 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | 224.751 | 0 |
| Årets værdireguleringer..... | 10.773 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | 235.524 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 944.310 | 126.013 |
| Årets renter indregnet som en del af kostprisen..... | | 959 |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Koncernen |
|--|-----------------------|
| | Boligejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2023 | 944.310 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 11.732 |

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i Solbjerg og Harlev J med i alt 91 lejemål opført i 2019 og 2020. Boligejendommene er fuldt udlejet og der budgetteres ikke med tomgang. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 8.467 tkr.

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i Middelfart, Børkop, Strib, Kolding, Vejen og Almind med i alt 472 lejemål opført i 2017-2023. Boligejendommene er fuldt udlejet og der budgetteres ikke med tomgang. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25 - 5,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 40.681 tkr.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris som et udtryk for dagsværdi.

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

8

Koncernen har indgået renteswaps til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på gæld til realkreditinstitutter. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige pengeinstitut, og har sikret en fast rente på de variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 156.700 tkr., der sikrer fast renter på 0,542% - 3,52% i restløbetiden på 8,5 - 9,5 år. Differencerenten afregnes kvartalsvis.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen, CIBOR6.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

| | <u>Koncernen</u> |
|--|------------------|
| | Renteswap |
| Dagsværdi 31. december 2023: | |
| Aktiver..... | 7.464 |
| Forpligtelser..... | -5.078 |
| | 2.386 |
| Årets værdiregulering i egenkapitalen..... | -9.443 |

Finansielle anlægsaktiver

9

| | <u>Koncernen</u> | |
|---|--|--|
| | Kapitalandele i dattervirk- somheder | Afledte finansielle instrumenter |
| Værdireguleringer 1. januar 2023..... | 0 | 11.829 |
| Årets værdireguleringer | 0 | -4.365 |
| Værdireguleringer 31. december 2023..... | 0 | 7.464 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 0 | 7.464 |

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

9

| | Moder- selskabet |
|---|---|
| | <u>Kapitalandele i dattervirk- somheder</u> |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 1.822 |
| Tilgang..... | 61.720 |
| Kostpris 31. december 2023..... | 63.542 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023..... | 206.558 |
| Udloddet resultat | -8.150 |
| Årets resultat | 33.740 |
| Egenkapitalbevægelser..... | -7.366 |
| Værdireguleringer 31. december 2023..... | 224.782 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 288.324 |

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Kapitalandele i dattervirksomheder

9

| Navn og hjemsted | Ejerandel |
|--|-----------|
| Vores Hjem A/S, Middelfart..... | 100 % |
| Familiebolig A/S, Middelfart..... | 100 % |
| Ejendomspulje 16 ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Tubaen Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Overbyparken Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Bakkehusets Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Kettingparken Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Ejendomspulje 17 ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Hasselvangen Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Borgvænget Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Langøvej ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Musikkvarterets Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Ejendomspulje 18 ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Skrillinge Ejendomsselskab ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Almind Ejd. Selskab ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Almind Ejd. Selskab ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Frugthaven Ejendomsselskab ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Ejendomspulje 19 ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Mariaslykke ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Broudsigt ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Vejen Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Skrillinge 3 Ejd. Selskab ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Ejendomspulje 20 ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Almind Ejd. II ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Børkop Parcelhuse ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Glamsbjerg Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Vester Nebel Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Ejendomspulje 21 ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Kongevænget Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Birkemose Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Skikballe Ejd. ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Borghøj Ejendomme ApS, Middelfart..... | 100 % |
| Sletteskovvej A/S, Middelfart..... | 100 % |
| Komplementaranpartsselskabet Sletteskovvej 17 (under frivillig likvidation), Middelfart..... | 100 % |

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
|---------------------------|-------------|----------------|-----------|
| Co2X ApS, Middelfart..... | -310 | -58 | 33,33 % |

NOTER

Note

Udskudt skatteaktiv

10

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, hensættelser mv.

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
| Udskudt skat 1. januar..... | 0 | 0 | 3.391 | 3.275 |
| Årets udskudte skat i resultatopgørelsen..... | 0 | 0 | 178 | 116 |
| Udskudt skat 31. december..... | 0 | 0 | 3.569 | 3.391 |

Periodeafgrænsningsposter

11

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger, primært forsikringer, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

| | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
|--|---------------|---------------|
| Aktiekapital | | |
| aktiekapitalen er fordelt således: | | |
| Aktier, 10.000.000 stk. a nom. 1 kr..... | 10.000 | 10.000 |
| | 10.000 | 10.000 |

12

Medarbejderforpligtelser

13

Medarbejderforpligtelser omfatter en bonusaftale.

Hensættelser til udskudt skat

14

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, hensættelser mv.

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. |
| Udskudt skat 1. januar..... | 51.759 | 47.094 | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat i resultatopgørelsen..... | 4.503 | 4.665 | 0 | 0 |
| Tilgang ved køb..... | 297 | 0 | 0 | 0 |
| Udskudt skat 31. december..... | 56.559 | 51.759 | 0 | 0 |

NOTER

| | Koncernen | | Moderselskabet | | Note |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|-----------|
| | 2023 tkr. | 2022 tkr. | 2023 tkr. | 2022 tkr. | |
| Andre hensatte forpligtelser | | | | | 15 |
| Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: | | | | | |
| > 1 år..... | 808 | 1.010 | 0 | 0 | |
| | 808 | 1.010 | 0 | 0 | |

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser ved sædvanlig 1 års og 5 års gennemgang.

| Langfristede gældsforpligtelser | Koncernen | | | | 16 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----|
| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 638.870 | 9.320 | 589.058 | 543.350 | |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 5.078 | 0 | 0 | 0 | |
| Deposita..... | 22.864 | 0 | 22.864 | 19.743 | |
| | 666.812 | 9.320 | 611.922 | 563.093 | |

Eventualposter mv. 17

Eventualforpligtelser

Moder:

Moderselskabet har stillet kaution overfor datterselskabers gæld til realkreditinstitut som pr. 31. december 2023 udgør 638.870 tkr.

Moderselskabet har stillet kaution overfor enkelte datterselskabers engagement med pengeinstitut som pr. 31. december 2023 udgør et træk på 0 kr.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor det associerede selskab CO2X ApS.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 18

Moder:

Ingen.

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 638.870 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 944.310 tkr.

Indestående på deponeringskonti til sikkerhed for afsluttede byggeopgaver udgør 1.560 tkr. pr. 31. december 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 3 X Holding A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 3 X Holding A/S samt dattervirksomheder, hvori 3 X Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Domicilejendomme..... | 50 år | 69 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-8 år | 0 % |

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og renter. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris som et udtryk for dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, medarbejderforpligtelser mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikre transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikre transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiell forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger.