

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024.

Sune Westrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. marts 2024

Direktion

Bjarke Bendix Cloos
Direktør

Bestyrelse

Sune Westrup
Formand

Steen Nielsen

Ole Danielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 27. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck Jorcks Passage 1A, 1. 1162 København K
	Hjemmeside: www.jorck.dk
	CVR-nr.: 53 38 50 28
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sune Westrup, Formand Steen Nielsen Ole Danielsen
Direktion	Bjarke Bendix Cloos, Direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	132.117	121.688	104.684	104.853	110.673
Bruttoresultat	93.964	84.543	73.227	73.708	80.317
Resultat af primær drift	89.590	78.210	67.871	69.170	76.122
Finansielle poster, netto	-23.580	-11.097	-9.929	-10.610	-8.407
Resultat før værdireguleringer	66.010	67.114	57.942	58.560	67.715
Resultat før skat	15.811	118.189	190.779	-31.067	342.062
Årets resultat	12.462	92.409	148.971	-20.391	264.776
Balance:					
Balancesum	2.346.825	2.275.800	2.174.506	1.970.746	2.017.692
Investeringer i materielle anlægsaktiver	119.285	47.203	72.591	42.927	67.270
Egenkapital	1.107.787	1.114.658	1.037.477	903.626	1.323.875
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	67.819	73.713	49.288	57.152	67.663
Investeringsaktivitet	-119.285	-47.203	-72.591	-42.927	-67.270
Finansieringsaktivitet	51.744	-26.379	22.831	-15.207	-7.068
Pengestrømme i alt	278	131	-471	-982	-6.674
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	7	8	7	7	6
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	71,1	69,5	70,0	70,3	72,6
Overskudsgrad (EBIT-margin)	67,8	64,3	64,8	66,0	68,8
Soliditetsgrad	47,2	49,0	47,7	45,9	65,6
Egenkapitalforrentning	1,1	8,6	15,3	-1,8	22,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal indeholder de konsoliderede tal for tidligere år og er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsjendomme, indeholdende en kombination af primært butiks- og kontorlejemål, beliggende i det indre København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. 132,1 mio. (2022: kr. 121,7 mio.). Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør kr. 66 mio. (2022: kr. 67,1 mio.). Årets resultat efter skat udgør kr. 12,4 mio. (2022: kr. 92,4 mio.). Resultatet skyldes dels et stabilt, voksende driftsresultat og dels en samlet mindre værdinedskrivning af ejendommene i selskabets ejendomsportefølje. Tomgang ultimo året udgør 3,7% (2022: 2,5%). En del af tomgangen ultimo 2023 kan henføres til lejemål under ombygning i forbindelse med selskabets udviklingsprojekter, men størstedelen er fremtidigt genudlejede lejemål, hvor lejekontrakterne træder i kraft i begyndelsen af 2024. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Året har været præget af høj aktivitet indenfor udlejning og udvikling af selskabets ejendomme. Særligt to store udviklingsprojekter på ejendomme i porteføljen har betydet, at en række lejemål har stået tomme i ombygningsperioden.

Covid 19 situationen, der i et vist omfang påvirkede de forudgående tre år, har ikke haft mærkbar effekt på resultatet i 2023. Til gengæld har høj inflation, høje renter og en vis global uro påvirket nogle lejeres forretning og ligesom under Covid 19, har selskabet i en række tilfælde ydet disse lejere en hjælpende hånd. Der mærkes fortsat en stor efterspørgsel efter ledige kontorlejemål, både fra selskabets egne lejere, der for en dels vedkommende er vækstet kraftigt, og fra eksterne lejere. Bortset fra tomgang i forbindelse med renovering af lejemål eller større ejendomsudviklingsprojekter, har selskabet således stort set ikke haft tomgang indenfor kontorsegmentet.

Aktivitetsniveauet på investeringssiden har i 2023 været ekstraordinært stor, og der er i løbet af året investeret kr. 117 mio. i renovering og udbygning af ejendommene (2022: kr. 47 mio.). I 2022 igangsatte selskabet to store om- og tilbygningsprojekter på eksisterende ejendomme til en samlet projektsum på godt 125 mio. kr. Det ene projekt blev færdiggjort i 4. kvartal 2023 mens det andet står foran sin afslutning i nær fremtid.

Selskabet har ikke investeret i eller frasolgt ejendomme i 2023.

I 2022 havde inflationen en vis indvirkning på stigningen i lejeindtægterne, da størstedelen af selskabets lejekontrakter reguleres i henhold til nettoprisindekset. Effekterne heraf er slået fuldt igennem i lejeindtægterne i 2023. Til gengæld er inflationen faldet meget siden da og påvirkningen fra inflationen på de fremadrettede indtægter forventes derfor at være beskeden. Til gengæld vil resultaterne af genudlejninger af ledige lejemål og de gennemførte udviklingsprojekter påvirke indtægterne positivt de kommende år. Men samtidig er selskabets driftsomkostninger blevet påvirket af prisstigninger og de finansielle omkostninger er forøget som følge af optagelse af nye lån til udviklingsprojekterne og da en andel af selskabets realkreditlån er variabelt forrentede lån. Effekten heraf forventes fortsat at slå igennem i de kommende år.

Ledelsesberetning

Organisatoriske forhold

Selskabets organisation har været stabil i 2023. En medarbejder fratrådte ultimo 2023, men vedkommende er erstattet primo 2024 med en ny medarbejder med tilsvarende kompetencer.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveauer og tomgang. Ejendommens beliggenhed og attraktivitet gør, at der gennem mange år har været et stabilt højt lejeniveau samt en lav tomgang, og der investeres løbende i at fastholde disse faktorer. De seneste år er der dog set tiltagende tegn på en udfordring i lejeniveauet på butiks- og restaurationslejemål. I løbet af 2023 er en af selskabets mindre butiksljere og en mindre kontorlejer gået konkurs. Ingen af konkurserne får væsentlig indflydelse på selskabets resultater, men det illustrerer hvordan samfundet og markederne hele tiden er i bevægelse og at presset fra udefrakommende omstændigheder gør, at nogen brancher oplever tilbagegang mens andre ufortrødent fortsætter vækststrejsen.

Finansielle risici

Selskabets finansielle risici er knyttet til fremmedfinansiering samt risikofaktorer knyttet til værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Selskabets fremmedfinansiering udgør 41% (2022: 38%) af de bogførte ejendomsværdier. Fremmedfinansieringen er steget lidt i løbet af 2023, hvilket er en kombination af, at der er optaget nye lån til udviklingsprojekter, men at selskabet samtidig har afdraget på en del af lånene. Fremmedkapitalen består hovedsageligt af 30-årige realkreditlån, hvoraf 61% er med fast rente i hele den resterende løbetid, idet selskabet herved har søgt at minimere effekten af renteudsving på de direkte renteomkostninger. Den gennemsnitlige finansieringsrente for hele låneporteføljen udgør ultimo året 2,7% (2022: 1,2%).

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra DCF-modellen med et gennemsnitligt afkast på 4,48% (2022: 4,08%). Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til året før. Ejendommene er beliggende i det indre København, hvoraf 66% - baseret på værdi - er beliggende på Strøget eller i Købmagergade.

Værdien af ejendomsporteføljen er i året nedskrevet med kr. 50 mio. (2022: opskrevet med kr. 51 mio.). Nedskrivningen skal ses i sammenhæng med, at selskabet har opnået et væsentligt forbedret Resultat af primær drift, baseret på lejeforhøjelser ved almindelige reguleringer, succesfulde genudlejninger og gennemførte udviklingsprojekter, men samtidig har øget de gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen som følge af usikkerhed på ejendomsmarkedet og generelt stigende afkastkrav, der primært må tilskrives rentestigningerne over de seneste to år. Nedskrivningen af ejendomsværdierne er således beskeden, da de positive effekter af det forbedrede driftsresultat og de gennemførte udviklingsprojekter i vid udstrækning opvejer stigningen i afkastkravene.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

I 2024 forventes en nettoomsætning på ca. kr. 148 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 65-67 mio. Der hersker dog en vis usikkerhed herom, idet det endnu er for tidligt at konkludere hvordan renteudgifterne på selskabets variabelt forrentede lån og inflationen udvikler sig over året. Derudover skal en del af effekterne af udviklingsprojekterne i 2023 først materialisere sig i 2024, hvilket naturligvis også er behæftet med en vis usikkerhed.

Generelt forventes der et fortsat pres på detailhandlen og derfor et stagnerende lejeniveau på de fysiske butikker. Butikslejemålene må forventes at skulle opgraderes, så de i højere grad understøtter kundernes ønsker om oplevelser, som er den primære parameter hvorpå fysiske butikker kan adskille sig fra nethandlen. Til gengæld er efterspørgslen efter kontorlejemål i København fortsat stor og tomgangen i segmentet er meget lav. Dette får løbende lejeniveauerne til at stige. Udviklingen i afkastkravene på selskabets ejendomme forventes stabil det kommende år, med forbehold for væsentlige stigninger eller fald i forhold til det nuværende renteniveau, hvilket på sigt kan påvirke afkastkravene i negativ eller positiv retning. Umiddelbart forventer markederne et vist rentefald i 2024, men traditionelt set udvikler afkastkravene på ejendomme sig med en vis forsinkelse, hvorfor det ikke nødvendigvis får effekt på afkastkravene på kort sigt.

Miljø- og samfundsmæssige forhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets drift.

Selskabets ejendomme er for hovedpartens vedkommende opført for mere end 100 år siden, hvorfor der kontinuerligt optimeres og opgraderes for at leve op til tidens krav og standarder. Det er en hovedprioritet for selskabet, at vedligeholde og bevare ejendommene i deres oprindelige udformning, samtidig med at de løbende forsøges opdateret til nutidens lejes krav.

Selskabet har for nuværende ikke valgt at indhente certificeringer, men anvender de løbende energirapporter som målestok, hvor den gennemsnitlige vurdering ligger på C niveau hvilket er tæt på den optimale kategori en ejendom af denne alder kan opnå. I 2022 blev selskabet medlem af Rådet for Bæredygtigt Byggeri (tidligere Green Building Council Denmark) med henblik på at afsøge mulighederne for at certificere ejendommene i drift eller i forbindelse med større udviklingsprojekter i årene fremover. I slutningen af 2023 har selskabet implementeret nye værktøjer til energistyring og en dataplatform til måling af både el-, vand- og varmemeforbruget i alle ejendommene med henblik på at forbedre mulighederne for at identificere besparelses- og optimeringsmuligheder samt at skabe grundlag for fastsættelse af fremtidige mål for reduktioner af energiforbruget i de enkelte ejendomme.

Udover de løbende energimæssige tiltag, er selskabet sit sociale ansvar bevidst og forsøger i alle relationer og handlinger overfor lejere, samarbejdspartnere og øvrige interessenter, at afspejle de samfundsmæssige værdier, der udspringer af selskabets ejerfondes værdigrundlag.

Udbytte

Det indstilles til generalforsamlingen, at der for 2023 udbetales udbytte på kr. 26,9 mio. Udbyttet svarer til 40,7% af resultatet før kurs- og værdireguleringer samt skat.

Ledelsesberetning

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 28.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 28 % af virksomhedskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, der væsentligt påvirker selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver. Posten indeholder hovedsageligt en driftsintern postering af administrationshonorar for at opnå sammenlignelighed omkring selve driften af ejendommene på bruttoresultatet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 6 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat.

Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Henlæggelser til udvendig vedligeholdelse omfatter saldi opgjort efter boligreguleringslovens § 119, § 120 og § 63a. Negative saldi optages ikke i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning	132.116.791	121.688.224
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-38.153.270	-37.145.141
Bruttoresultat	93.963.521	84.543.083
Andre driftsindtægter	5.335.941	3.906.772
2 Personaleomkostninger	-7.342.754	-7.602.972
Andre eksterne omkostninger	-1.801.464	-2.003.212
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-565.203	-633.440
Resultat af primær drift	89.590.041	78.210.231
Andre finansielle indtægter	63.339	66.727
Øvrige finansielle omkostninger	-23.643.335	-11.163.442
Resultat før værdiregulering	66.010.045	67.113.516
Værdiregulering af investeringsejendomme	-50.199.066	51.075.919
Resultat før skat	15.810.979	118.189.435
3 Skat af årets resultat	-3.349.378	-25.780.842
4 Årets resultat	12.461.601	92.408.593

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.130.778	1.563.406
6 Investeringsejendomme	2.334.918.000	2.267.965.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.338.048.778</u>	<u>2.269.528.406</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.338.048.778</u>	<u>2.269.528.406</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	687.819	1.674.457
Tilgodehavende selskabsskat	649.617	0
Andre tilgodehavender	6.039.662	3.476.177
7 Periodeafgrænsningsposter	977.705	977.333
Tilgodehavender i alt	<u>8.354.803</u>	<u>6.127.967</u>
Likvide beholdninger	<u>421.582</u>	<u>143.751</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.776.385</u>	<u>6.271.718</u>
Aktiver i alt	<u>2.346.825.163</u>	<u>2.275.800.124</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	100.000.000	100.000.000
	Overført resultat	980.937.437	987.807.837
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	26.850.000	26.850.000
	Egenkapital i alt	1.107.787.437	1.114.657.837
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	283.244.500	285.629.400
	Hensatte forpligtelser i alt	283.244.500	285.629.400
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	878.238.780	801.189.110
11	Deposita	35.724.668	32.311.296
12	Anden gæld	639.982	591.967
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	914.603.430	834.092.373
	Kortfristet del af langfristet gæld	12.694.044	12.557.776
	Gæld til pengeinstitutter	0	9.571.523
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.404.306	1.115.839
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.702.251	9.851.153
	Selskabsskat	0	4.458.742
	Anden gæld	2.293.192	3.863.695
13	Periodeafgrænsningsposter	96.003	1.786
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.189.796	41.420.514
	Gældsforpligtelser i alt	955.793.226	875.512.887
	Passiver i alt	2.346.825.163	2.275.800.124
1 Efterfølgende begivenheder			
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
15 Eventualposter			
16 Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	100.000.000	916.327.244	21.150.000	1.037.477.244
Udloddet udbytte	0	0	-21.150.000	-21.150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	65.558.593	26.850.000	92.408.593
Udbytte af egne aktier	0	5.922.000	0	5.922.000
Egenkapital 1. januar 2023	100.000.000	987.807.837	26.850.000	1.114.657.837
Udloddet udbytte	0	0	-26.850.000	-26.850.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-14.388.400	26.850.000	12.461.600
Udbytte af egne aktier	0	7.518.000	0	7.518.000
	100.000.000	980.937.437	26.850.000	1.107.787.437

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	12.461.601	92.408.593
17 Reguleringer	77.693.643	-13.565.238
18 Ændring i driftskapital	12.086.060	8.330.952
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	102.241.304	87.174.307
Renteindbetalinger og lignende	63.337	66.725
Renteudbetalinger og lignende	-23.643.335	-11.163.442
Pengestrøm fra ordinær drift	78.661.306	76.077.590
Betalt selskabsskat	-10.842.637	-2.364.964
Pengestrømme fra driftsaktivitet	67.818.669	73.712.626
Køb af materielle anlægsaktiver og investeringer i ejendomme	-119.284.640	-47.203.082
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-119.284.640	-47.203.082
Optagelse af langfristet gæld	92.107.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-11.459.675	-11.989.371
Modtaget udbytte egne aktier	7.518.000	5.922.000
Betalt udbytte	-26.850.000	-21.150.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-9.571.523	838.352
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	51.743.802	-26.379.019
Ændring i likvider	277.831	130.525
Likvider 1. januar 2023	143.751	13.226
Likvider 31. december 2023	421.582	143.751
Likvider		
Likvide beholdninger	421.582	143.751
Likvider 31. december 2023	421.582	143.751

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, der væsentligt påvirker selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

	2023 kr.	2022 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.920.660	7.142.304
Pensioner	369.373	402.908
Andre omkostninger til social sikring	52.721	57.760
	7.342.754	7.602.972
Direktion og bestyrelse	2.650.599	2.308.690
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	8
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.734.278	6.506.742
Årets regulering af udskudt skat	-2.384.900	19.274.100
	3.349.378	25.780.842
4. Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	26.850.000	26.850.000
Overføres til overført resultat	0	65.558.593
Disponeret fra overført resultat	-14.388.399	0
Disponeret i alt	12.461.601	92.408.593

Noter

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2023	4.789.115	4.789.115
Tilgang i årets løb	2.132.574	0
Kostpris 31. december 2023	6.921.689	4.789.115
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-3.225.709	-2.592.269
Årets af-/nedskrivninger	-565.202	-633.440
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-3.790.911	-3.225.709
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	3.130.778	1.563.406

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	1.371.010.997	1.323.807.916
Tilgang i årets løb	117.152.066	47.203.081
Kostpris 31. december 2023	1.488.163.063	1.371.010.997
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	896.954.003	845.878.084
Årets regulering til dagsværdi	-50.199.066	51.075.919
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	846.754.937	896.954.003
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.334.918.000	2.267.965.000

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af en Discounted cash flow-model (DCF-model).

Fastsættelse af dagsværdien foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år. Budgetperioden er 7 år hvor det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav.

De enkelte budgetårs cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter – tomgang og lejerabat) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Lejeindtægter reguleres iht. kontraktvilkår, hvilket oftest er nettoprisindeksering. Den forventede langsigtede inflation er fastsat til 2%. Alle kendte lejerabatter samt aktuel og forventet tomgang fratrækkes. I budgetår, der går ud over den nærmeste kendte og forudsigelige fremtid, og i terminalåret indgår gennemsnitsbetragtninger baseret på erfaringstal for tomgang, lejerabatter, vedligeholdelsesomkostninger og lejemålsindretninger. Ved denne fastsættelse vurderes der ud fra ejendommens konkrete lejemålstyper indenfor segmenterne detail, kontor, bolig og hotel.

Afkastkravet fastsættes af selskabets ledelse ud fra dels ejendommens beliggenhed, type, vedligeholdelsesstand og øvrige individuelle forhold samt ud fra markedsudviklingen i øvrigt. For blandede ejendomme fastsættes afkastkravene individuelt for henholdsvis detail, kontor, bolig og hotel, som vægtes efter lejeindtægterne for hvert segment. De ved værdiansættelsen anvendte afkastkrav for de enkelte segmenter ligger indenfor følgende intervaller:

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Detail	4,25 % - 6,00 %
Kontor	4,00 % - 4,75 %
Bolig	4,00 % - 4,25 %
Hotel	5,50 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 4,48 %. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen i 2023.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.334.918 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 240.701 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 302.411 t.kr.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	837.936	747.195
Andre periodeafgrænsningsposter	139.769	230.138
	977.705	977.333
8. Virksomhedskapital		
Aktiekapitalen består af 100.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	285.629.400	266.355.300
Udskudt skat af årets resultat	-2.384.900	19.274.100
	283.244.500	285.629.400
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	890.932.824	813.746.886
Heraf forfalder inden for 1 år	-12.694.044	-12.557.776
	878.238.780	801.189.110
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	838.057.062	764.005.624
11. Deposita		
Deposita	35.724.668	32.311.296
	35.724.668	32.311.296
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	35.724.668	32.311.296

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
12. Anden gæld		
Indvendig vedligeholdelse § 117	639.982	591.967
	639.982	591.967
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	639.982	591.967
13. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	96.003	1.786
	96.003	1.786
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 890.933 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.256.277 t.kr.		
15. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 26 t.kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 47 måneder og en samlet restleasingydelse på 131 t.kr.		
16. Nærtstående parter		
Transaktioner		
Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter i året.		

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
17. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	565.203	633.440
Værdiregulering af investeringsejendomme	50.199.066	-51.075.919
Andre finansielle indtægter	-63.339	-66.727
Øvrige finansielle omkostninger	23.643.335	11.163.442
Skat af årets resultat	3.349.378	25.780.842
Øvrige reguleringer	0	-316
	<u>77.693.643</u>	<u>-13.565.238</u>
18. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.577.220	-3.518.150
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	13.663.280	11.849.102
	<u>12.086.060</u>	<u>8.330.952</u>

PENNEO

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

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

Steen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5e927dfa-7022-4a0c-b8c1-7bfb2c75c364

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-14 07:37:15 UTC



Ole Danielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a5945fa-1025-4a91-ac4c-18a3ca57b59a

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-14 07:42:06 UTC



Bjarke Bendix Cloos

Direktør

Serienummer: f770bdbc-5412-42fd-a11d-99cc7b56570d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-14 07:49:08 UTC



Sune Westrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: Sune Westrup

Serienummer: bbadcce7-9322-4d04-b0df-3d6c1984e265

IP: 92.241.xxx.xxx

2024-05-16 14:01:04 UTC



Carsten Mønster

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f8aa7958-78b4-4146-92fd-ea8310deea27

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-05-16 14:59:48 UTC



Sune Westrup

Dirigent

På vegne af: Sune Westrup

Serienummer: bbadcce7-9322-4d04-b0df-3d6c1984e265

IP: 92.241.xxx.xxx

2024-05-16 15:31:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 48PET-4ZU0I-V45XI-X0AUW-AUKBS-73QK4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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