

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2023.

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 2022	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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 regnskabsbrugerne 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 24. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret 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, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	121.688	104.684	104.853	110.673	107.706
Bruttoresultat	84.543	73.227	73.708	80.317	79.312
Resultat af primær drift	78.210	67.871	69.170	76.122	76.184
Finansielle poster, netto	-11.097	-9.929	-10.610	-8.407	-9.966
Resultat før værdireguleringer	67.114	57.942	58.560	67.715	66.218
Resultat før skat	118.189	190.779	-31.067	342.062	58.973
Årets resultat	92.409	148.971	-20.391	264.776	46.091
Balance:					
Balancesum	2.275.800	2.174.506	1.970.746	2.017.692	1.683.015
Investeringer i materielle anlægsaktiver	47.203	72.591	42.927	67.270	30.783
Egenkapital	1.114.658	1.037.477	903.626	1.323.875	1.085.599
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	73.713	49.288	57.152	67.663	59.541
Investeringsaktivitet	-47.203	-72.591	-42.927	-67.270	-13.783
Finansieringsaktivitet	-26.379	22.831	-15.207	-7.068	-37.620
Pengestrømme i alt	131	-471	-982	-6.674	8.138
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	8	7	7	6	6
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	69,5	70,0	70,3	72,6	73,6
Overskudsgrad (EBIT-margin)	64,3	64,8	66,0	68,8	70,7
Soliditetsgrad	49,0	47,7	45,9	65,6	64,5
Egenkapitalforrentning	8,6	15,3	-1,8	22,0	4,3

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 erhvervsejendomme, indeholdende en kombination af primært butiks- og kontorlejemål, beliggende i det indre København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. 121,7 mio. (2021: kr. 104,7 mio.). Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør kr. 67,1 mio. (2021: kr. 57,9 mio.). Årets resultat efter skat udgør kr. 92,4 mio. (2021: kr. 149,0 mio.). Det positive resultat skyldes dels et stabilt, voksende driftsresultat og dels en samlet mindre værdiopskrivning af ejendommene i selskabets ejendomsportefølje. Tomgang ultimo året udgør 2,5% (2021: 3,9%). Størstedelen af tomgangen ultimo 2022 kan henføres til lejemål under ombygning i forbindelse med selskabets udviklingsprojekter. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Året har især været præget af høj aktivitet indenfor udlejning og udvikling af selskabets ejendomme, ovenpå to udfordrende år i 2020 og 2021, der var kraftigt påvirket af Covid-19 situationen. I begyndelsen af 2022 var aktiviteten stadig præget af samfundsmæssige nedlukninger og restriktioner, men allerede fra februar/marts måned var der fremgang at spore.

Antallet af mennesker i Indre By steg kraftigt frem mod sommeren, og det var tydeligt at især de danske og europæiske turister var tilbage, til glæde for butiks- samt café- og restaurationslejerne i selskabets ejendomme. Selskabet har støttet op om lejerne i disse segmenter og hjulpet dem igennem de svære år, hvilket fortsatte et stykke ind i 2022 og derfor i et vist omfang, om end væsentligt mindre end i 2020 og 2021, afspejler sig i både nettoomsætningen og resultatet før værdireguleringer og skat. Selskabet lykkedes med to markante genudlejninger af ledige butikslejemål på Strøget i forsommeren og opnåede i en periode fuld udlejning af alle butikslejemål i porteføljen.

Inden for selskabets andet store segment, kontorlejemål, har langt færre lejere været ramt af effekterne af Covid-19 de seneste par år. De lejere, der blev ramt, har ligeledes løbende fået støtte fra selskabet. Ovenpå ophævelsen af Covid-19 restriktionerne steg aktiviteten indenfor udlejning af kontorlejemål kraftigt. Der har været 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 ligesom de foregående år været stor, og der er i løbet af året investeret yderligere kr. 47 mio. i renovering og udbygning af ejendommene (2021: kr. 70 mio.). I løbet af 2022 har selskabet igangsat to store om- og tilbygningsprojekter på eksisterende ejendomme til en samlet projektsum på godt 110 mio. kr. En del er allerede gennemført i 2022, og indgår dermed i årets investeringer, men størstedelen udføres i 2023. Begge de store projekter forventes færdige og taget i brug i 2. halvår 2023.

Ledelsesberetning

I december 2021 erhvervede selskabet ejendommen Frederiksberggade 17 på Strøget i København. Ejendommen, der blev erhvervet tom for lejere, blev i 2022 sammatruleret med selskabets ejendom Frederiksberggade 19-21 og blev i løbet af 1. kvartal 2022 fuldt udlejet, både for så vidt angår butikken i stueetagen og kontorlejemålet på de øvre etager. Selskabet har ikke investeret i eller frasolgt ejendomme i 2022.

Udover ovenstående positive påvirkninger på resultatet i 2022, blev året præget af krigen i Ukraine, høj inflation, stigende renter og en deraf afledt generel usikkerhed på ejendomsmarkedet. Inflationen har haft en vis indvirkning på stigningen i lejeindtægterne, da størstedelen af selskabets lejekontrakter reguleres i henhold til nettoprisindekset. Men samtidig er selskabets driftsomkostninger blevet påvirket heraf og de finansielle omkostninger er forøget, da en andel af selskabets realkreditlån er variabelt forrentede lån. Påvirkningen af inflation og renteudgifter er dog begrænset i forhold til den forventede effekt heraf i 2023, når stigningerne igennem 2022 for alvor slår igennem.

Organisatoriske forhold

Generelt har selskabets organisation været stabil i 2022. Pr. 1. januar 2022 styrkede selskabet organisationen med ansættelse af en teknisk chef i erkendelse af, at der gennem flere år havde været et højt investeringsniveau, at selskabet stod foran to store projekter og at en teknisk chef ville være et aktiv i forhold til den fremtidige udvikling af ejendomsporteføljen.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveauer og tomgang. Ejendommenes 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 efteråret 2022 er en af selskabets mindre butiksejere gået konkurs, hvilket illustrerer det øgede pres på disse lejere for at skabe indtjening og det deraf afledte pres på lejeniveauerne.

Finansielle risici

Selskabets finansielle risici er knyttet til fremmedfinansiering samt risikofaktorer knyttet til værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Selskabets fremmedfinansiering udgør 38% (2021: 40%) af de bogførte ejendomsværdier. Fremmedfinansieringen er faldet i løbet af 2022 i takt med at selskabet har afdraget på en del af lånene. Fremmedkapitalen består hovedsageligt af 30-årige realkreditlån, hvoraf 58% er med fast rente i hele den resterende løbetid, idet selskabet herved har søgt at minimere effekten af renteudsving på de direkte rentekomkostninger. Den gennemsnitlige finansieringsrente for hele låneporteføljen udgør ultimo året 1,2% (2021: 0,7%).

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra DCF-modellen med et gennemsnitligt afkast på 4,08% (2021: 3,85%). Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til året før. Ejendommene er beliggende i det indre København, hvoraf 68% - baseret på værdi - er beliggende på Strøget eller i Købmagergade.

Ledelsesberetning

Værdien af ejendomsporteføljen er i året opskrevet med kr. 51 mio. (2021: kr. 133 mio.). Opskrivningen skal ses i sammenhæng med, at selskabet har opnået et væsentligt forbedret Resultat af primær drift, baseret på lejeforhøjelser ved almindelige reguleringer og succesfulde genudlejninger, men samtidig har øget de gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen som følge af usikkerheden på ejendomsmarkedet. Opskrivningen af ejendomsværdierne er således beskeden i forhold til den opskrivning, der ville være foretaget, i et stabilt marked med uændrede afkastkrav.

Forventet udvikling

I 2023 forventes en nettoomsætning på ca. kr. 128 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 63-65 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.

Generelt forventes der et fortsat pres på detailhandlen og derfor et stagnerende lejeniveau på de fysiske butikker. I lyset af renteudviklingen forventes tillige potentielt stigende afkastkrav på butiksejendomme indtil markedet finder et nyt naturligt leje eller til renterne falder igen. 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 stor og tomgangen i segmentet er meget lav. Dette får løbende lejeniveauerne til at stige og har de seneste år fået afkastkravene til at falde. Men også på kontorejendomme forventes afkastkravene at stige lidt, hvilket er afspejlet i selskabets værdiansættelse af ejendommene ultimo 2022. Stigningen i afkastkravene forventes dog, relativt set, at være mindre end på butiksejendomme, da efterspørgslen efter kontorlejemål i det indre København er så høj, at tomgangsrisikoen er begrænset.

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 lejeres 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 er selskabet blevet 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.

Ledelsesberetning

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 2022 udbetales 40 % af resultatet før kurs- og værdireguleringer samt skat i udbytte, svarende til kr. 26,9 mio.

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2-5 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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 6-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen på basis af analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Nettoomsætning	121.688.224	104.683.742
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-37.145.141	-31.456.335
Bruttoresultat	84.543.083	73.227.407
Andre driftsindtægter	3.906.772	3.820.000
1 Personaleomkostninger	-7.602.972	-6.121.123
Andre eksterne omkostninger	-2.003.212	-1.933.112
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-633.440	-1.122.009
Resultat af primær drift	78.210.231	67.871.163
Andre finansielle indtægter	66.727	18.049
Øvrige finansielle omkostninger	-11.163.442	-9.947.421
Resultat før værdiregulering	67.113.516	57.941.791
Værdiregulering af investeringsejendomme	51.075.919	132.837.483
Resultat før skat	118.189.435	190.779.274
3 Skat af årets resultat	-25.780.842	-41.807.964
4 Årets resultat	92.408.593	148.971.310

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.563.406	2.196.846
6 Investeringsejendomme	2.267.965.000	2.169.686.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.269.528.406</u>	<u>2.171.882.846</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.269.528.406</u>	<u>2.171.882.846</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.674.457	696.497
Andre tilgodehavender	3.476.177	1.659.779
7 Periodeafgrænsningsposter	977.333	253.541
Tilgodehavender i alt	<u>6.127.967</u>	<u>2.609.817</u>
Likvide beholdninger	<u>143.751</u>	<u>13.226</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.271.718</u>	<u>2.623.043</u>
Aktiver i alt	<u>2.275.800.124</u>	<u>2.174.505.889</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	100.000.000	100.000.000
	Overført resultat	987.807.837	916.327.244
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	26.850.000	21.150.000
	Egenkapital i alt	1.114.657.837	1.037.477.244
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	285.629.400	266.355.300
	Hensatte forpligtelser i alt	285.629.400	266.355.300
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	801.189.110	812.571.096
11	Deposita	32.311.296	28.709.769
12	Anden gæld	591.967	625.046
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	834.092.373	841.905.911
	Kortfristet del af langfristet gæld	12.557.776	13.165.480
	Gæld til pengeinstitutter	9.571.523	8.733.171
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.115.839	1.122.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.851.153	2.404.625
	Selskabsskat	4.458.742	316.964
	Anden gæld	3.863.695	2.990.575
13	Periodeafgrænsningsposter	1.786	33.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.420.514	28.767.434
	Gældsforpligtelser i alt	875.512.887	870.673.345
	Passiver i alt	2.275.800.124	2.174.505.889
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 2021	100.000.000	782.625.932	21.000.000	903.625.932
Udloddet udbytte	0	0	-21.000.000	-21.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	127.821.312	21.150.000	148.971.312
Udbytte af egne aktier	0	5.880.000	0	5.880.000
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
	100.000.000	987.807.837	26.850.000	1.114.657.837

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat	92.408.593	148.971.310
17 Reguleringer	-13.565.238	-79.978.495
18 Ændring i driftskapital	8.330.951	-5.922.388
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	87.174.306	63.070.427
Renteindbetalinger og lignende	66.726	18.046
Renteudbetalinger og lignende	-11.163.442	-9.947.421
Pengestrøm fra ordinær drift	76.077.590	53.141.052
Betalt selskabsskat	-2.364.964	-3.852.650
Pengestrømme fra driftsaktivitet	73.712.626	49.288.402
Køb af materielle anlægsaktiver	-47.203.082	-72.590.673
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-47.203.082	-72.590.673
Optagelse af langfristet gæld	0	47.181.000
Afdrag på langfristet gæld	-11.989.371	-12.160.350
Modtaget udbytte af egne aktier	5.922.000	5.880.000
Betalt udbytte	-21.150.000	-21.000.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	838.352	2.930.138
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-26.379.019	22.830.788
Ændring i likvider	130.525	-471.483
Likvider 1. januar 2022	13.226	484.709
Likvider 31. december 2022	143.751	13.226
Likvider		
Likvide beholdninger	143.751	13.226
Likvider 31. december 2022	143.751	13.226

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	7.142.304	5.735.539
Pensioner	402.908	353.834
Andre omkostninger til social sikring	57.760	31.750
	7.602.972	6.121.123
Direktion og bestyrelse	2.308.690	2.216.935
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	7
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	633.440	1.122.009
	633.440	1.122.009
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.506.742	5.320.964
Årets regulering af udskudt skat	19.274.100	36.487.000
	25.780.842	41.807.964
4. Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	26.850.000	21.150.000
Overføres til overført resultat	65.558.593	127.821.310
Disponeret i alt	92.408.593	148.971.310

Noter

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2022	4.789.115	2.581.959
Tilgang i årets løb	0	2.207.156
Kostpris 31. december 2022	4.789.115	4.789.115
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-2.592.269	-1.470.260
Årets af-/nedskrivninger	-633.440	-1.122.009
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-3.225.709	-2.592.269
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.563.406	2.196.846

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2022	1.323.807.916	1.253.424.399
Tilgang i årets løb	47.203.081	70.383.517
Kostpris 31. december 2022	1.371.010.997	1.323.807.916
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	845.878.084	713.040.601
Årets regulering til dagsværdi	51.075.919	132.837.483
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	896.954.003	845.878.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.267.965.000	2.169.686.000

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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).

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:

Detail	4,00 % - 5,50 %
Kontor	3,75 % - 4,25 %
Bolig	3,50 % - 4,00 %
Hotel	5,25 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 4,08 %. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen i 2022.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastkravet . En stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i ejendommenes dagsværdi på 258.689 t.kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5 %-point betyde en stigning i dagsværdien på 331.851 t.kr.

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
7. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	747.195	0
Andre periodeafgrænsningsposter	230.138	253.541
	977.333	253.541
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 2022	266.355.300	229.868.300
Udskudt skat af årets resultat	19.274.100	36.487.000
	285.629.400	266.355.300
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	813.746.886	825.736.576
Heraf forfalder inden for 1 år	-12.557.776	-13.165.480
	801.189.110	812.571.096
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	764.005.624	778.339.306
11. Deposita		
Deposita	32.311.296	28.709.769
	32.311.296	28.709.769
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	32.311.296	28.709.769

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
12. Anden gæld		
Indvendig vedligeholdelse § 22	591.967	625.046
	591.967	625.046
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	591.967	625.046
13. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	1.786	33.719
	1.786	33.719
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 813.746.886 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.995.888.000 kr.		
15. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 27 t.kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 11 måneder og en samlet restleasingydelse på 26 t.kr.		
16. Nærtstående parter		
Transaktioner		
Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter i året.		

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
17. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	633.440	1.122.009
Værdiregulering af investeringsejendomme	-51.075.919	-132.837.482
Andre finansielle indtægter	-66.727	-18.049
Øvrige finansielle omkostninger	11.163.442	9.947.421
Skat af årets resultat	25.780.842	41.807.964
Øvrige reguleringer	-316	-358
	-13.565.238	-79.978.495
18. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-3.518.151	-1.076.292
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	11.849.102	-4.846.096
	8.330.951	-5.922.388

PENNEO

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

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

Bjarke Bendix Cloos

Direktør

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-05-11 07:34:19 UTC



Sune Westrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: Sune Westrup

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-11 08:23:57 UTC



Ole Danielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 94.18.xxx.xxx

2023-05-11 08:25:03 UTC



Steen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-11 10:52:27 UTC



Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 94.18.xxx.xxx

2023-05-11 10:58:44 UTC



Sune Westrup

Dirigent

På vegne af: Sune Westrup

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-11 11:01:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: SZEED-MIX05-MPYCM-7WH1B-UELK5-5PC6G

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>