

## **Dega Ejendomsservice ApS**

**Rådhusgade 14**

**4990 Sakskøbing**

**CVR-nummer 70 84 94 10**

### **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2023

---

Michael Sømod

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                         |          |
| Ledelsespåtegning                          | 3        |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   | <b>7</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                         |          |
| Resultatopgørelse                          | 8        |
| Aktiver                                    | 9        |
| Passiver                                   | 10       |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11       |
| Noter                                      | 12       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dega Ejendomsservice ApS  
Rådhusgade 14  
4990 Sakskøbing

Hjemstedskommune: Guldborgsund  
CVR-nummer: 70 84 94 10  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Michael Sømod

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

Kontaktperson:

John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Dega Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, 23. april 2023

**Direktionen:**

Michael Sømod

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Dega Ejendomsservice ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dega Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 bevis 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 for 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. Fejlinformation 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 23. april 2023

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne er drift og udlejning af selskabets investeringsejendomme samt udførelse af maler- og entreprisarbejde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



|  |  | 2022             | 2021         |
|--|--|------------------|--------------|
| Note                                     | <b>Resultatopgørelse</b>                     | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                  |              |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>3.585.035</b> | <b>3.646</b> |
| 1  | Personaleomkostninger                        | -788.251         | -778         |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 500.000          | 1.000        |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver                 | -10.796          | -19          |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>3.285.988</b> | <b>3.849</b> |
|  | Finansielle indtægter                        | 55.305           | 10           |
| 2  | Finansielle omkostninger                     | -320.640         | -234         |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>3.020.653</b> | <b>3.625</b> |
|  | Skat af årets resultat                       | -712.850         | -851         |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>2.307.803</b> | <b>2.774</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                  |              |
|  | Foreslået udbytte                            | 1.500.000        | 1.500        |
|  | Overført resultat                            | 807.803          | 1.274        |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>2.307.803</b> | <b>2.774</b> |

| Note                            | Balance                                     | 2022<br>DKK       | 2021<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |   |                   |                   |
| 3                               | Investeringsejendomme                       | 43.842.966        | 43.343            |
| 4                               | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 0                 | 11                |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>43.842.966</b> | <b>43.354</b>     |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>43.842.966</b> | <b>43.354</b>     |
|                                 | Råvarer og hjælpematerialer                 | 31.522            | 34                |
|                                 | <b>Varebeholdninger</b>                     | <b>31.522</b>     | <b>34</b>         |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 15.903            | 23                |
|                                 | Andre tilgodehavender                       | 1.862             | 3                 |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter                   | 24.000            | 0                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>41.766</b>     | <b>26</b>         |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>137.113</b>    | <b>218</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>210.400</b>    | <b>278</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>44.053.366</b> | <b>43.632</b>     |

| Note                             | Balance                                   | 2022<br>DKK       | 2021<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                   |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                        | 2.651.000         | 2.651             |
|                                  | Overført resultat                         | 13.438.941        | 12.631            |
|                                  | Foreslået udbytte                         | 1.500.000         | 1.500             |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>17.589.941</b> | <b>16.782</b>     |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat             | 1.259.199         | 1.074             |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>1.259.199</b>  | <b>1.074</b>      |
| 5                                | Gæld til realkreditinstitutter            | 22.051.698        | 21.540            |
|                                  | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>22.051.698</b> | <b>21.540</b>     |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter            | 214.452           | 276               |
|                                  | Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 1.251.314         | 1.207             |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 139.367           | 32                |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 928.893           | 2.090             |
|                                  | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 527.807           | 539               |
|                                  | Anden gæld                                | 90.695            | 92                |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>3.152.528</b>  | <b>4.235</b>      |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>25.204.226</b> | <b>25.776</b>     |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>44.053.366</b> | <b>43.632</b>     |
| 6                                | Eventualforpligtelser                     |                   |                   |
| 7                                | Kontraktlige forpligtelser                |                   |                   |
| 8                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                   |                   |

**Egenkapitaloppgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>                | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte</b> | <b>I alt</b>  |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
|                                   | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK     |
| Perioden 1. januar - 31. december |                                       |                              |                              |               |
| Saldo primo                       | 2.651                                 | 12.631                       | 1.500                        | 16.782        |
| Udbetalt udbytte                  | 0                                     | 0                            | -1.500                       | -1.500        |
| Årets resultat                    | 0                                     | 808                          | 1.500                        | 2.308         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>2.651</b>                          | <b>13.439</b>                | <b>1.500</b>                 | <b>17.590</b> |

| Noter    | 2022  | 2021              |               |
|----------|---|-------------------|---------------|
|          | DKK   | 1.000 DKK         |               |
| <b>1</b> | <b>Personaleomkostninger</b>  |                   |               |
|          | Løn og gager  | 623.046           | 626           |
|          | Pensioner   | 44.796            | 44            |
|          | Andre omkostninger til social sikring   | 27.102            | 31            |
|          | Øvrige personaleomkostninger  | 93.307            | 77            |
|          | <b>Personaleomkostninger i alt</b>  | <b>788.251</b>    | <b>778</b>    |
|          | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).   |                   |               |
| <b>2</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>   |                   |               |
|          | Renter tilknyttede virksomheder   | 14.926            | 13            |
|          | Andre finansielle omkostninger  | 305.713           | 221           |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>   | <b>320.640</b>    | <b>234</b>    |
| <b>3</b> | <b>Investeringsejendomme</b>  |                   |               |
|          | Kostpris 1. januar  | 39.409.750        | 39.410        |
|          | Kostpris 31. december   | 39.409.750        | 39.410        |
|          | Opskrivninger 1. januar   | 3.933.216         | 2.933         |
|          | Årets opskrivninger   | 500.000           | 1.000         |
|          | Opskrivninger 31. december  | 4.433.216         | 3.933         |
|          | <b>Investeringsejendomme i alt</b>  | <b>43.842.966</b> | <b>43.343</b> |
|          | Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift. |                   |               |
|          | Selskabets investeringsejendomme, der er fordelt på 11.238 m <sup>2</sup> , forrentes mellem 6,2 % og 16,2 %.   |                   |               |
| <b>4</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                   |               |
|          | Kostpris 1. januar  | 113.336           | 113           |
|          | Kostpris 31. december   | 113.336           | 113           |
|          | Af- og nedskrivninger 1. januar   | -102.540          | -84           |
|          | Årets af- og nedskrivninger   | -10.796           | -19           |
|          | Afskrivninger 31. december  | -113.336          | -103          |
|          | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>  | <b>0</b>          | <b>11</b>     |

|              | 2022 | 2021      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

|  |            |        |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 20.642.413 | 19.403 |
|--|------------|--------|

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Cega Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**8 Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med real- og kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom TDKK 26.174.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. TDKK 5.695, hvoraf TDKK 5.675 er i egen behold.

Nominel restgæld udgør i alt TDKK 22.450 og investeringsejendomme indgår i årsregnskabet med DKK 43.843.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Øvrige nettoomsætning, der indregnes i resultatopgørelse indeholder indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser. Øvrig nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter og øvrig nettoomsætning fratrukket vareforbrug, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

|   |          |           |
|---|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                     | 5 år     | 0-20%     |

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte investeringsejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, investeringsejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte investeringsejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommenes drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Michael Aage Sømod

Direktør

Serienummer: d876481d-587b-480d-b1e2-c10b018eac3b

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-18 05:59:54 UTC



## John Lorey Petersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-05-18 09:18:14 UTC



## Michael Aage Sømod

Dirigent

Serienummer: d876481d-587b-480d-b1e2-c10b018eac3b

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-19 06:51:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: SZUD8-KZNES-6Q5OY-EL707-OJESI-SF1JE

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>