

## **Tommerup Ejendomstrading A/S**

**Svanevej 10 - 12**

**5690 Tommerup**

**CVR-nummer 71207919**

### **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. december 2023

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Tommerup Ejendomstrading A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens  
CVR-nummer: 71207919  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Bestyrelse

Per Jessen  
Line Ravn Fredensborg  
Kim Fuglsang  
Niels Erik Pedersen

### Direktion

Niels Erik Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Tommerup Ejendomstrading A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 14. december 2023

### Direktionen:

Niels Erik Pedersen

### Bestyrelsen:

Per Jessen  
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Tommerup Ejendomstrading A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tommerup Ejendomstrading A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense M, 14. december 2023

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom, at være holdingselskab for datterselskaber med samme aktivitet samt administration af NP Holding A/S-koncernens selskaber.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning af selskabets ejendomme.

Udlejningen af selskabets ejendomsportefølje har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2022/23 udviser et underskud på TDKK 2.474, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 460.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	Nettoomsætning	5.333.471	5.321
	Andre driftsindtægter	231.778	232
	Ejendomsomkostninger	-832.734	-586
	Andre eksterne omkostninger	-1.646.776	-1.753
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.085.739</b>	<b>3.213</b>
1	Personaleomkostninger	-5.042.339	-4.333
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.467.434	776
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-295.300	-338
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-40.000	-62
	Andre driftsomkostninger	-54.083	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.813.416</b>	<b>-743</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-20.413	519
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.022.505	389
	Indtægter af andre kapitalandele	89.389	71
3	Finansielle indtægter	453.652	425
4	Finansielle omkostninger	-925.896	-851
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.194.178</b>	<b>-189</b>
5	Skat af årets resultat	719.921	239
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.474.257</b>	<b>50</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.434.724	180
	Overført resultat	-39.533	-130
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-2.474.257</b>	<b>50</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	422.167	436
6	Investeringsejendomme	14.180.377	15.797
	Indretning af lejede lokaler	182.655	219
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	580.595	757
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.365.795</b>	<b>17.209</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.025.124	4.850
	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.087.846	3.930
	Deposita	42.000	42
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9.154.970</b>	<b>8.822</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.520.764</b>	<b>26.031</b>
	Varebeholdning	250.000	220
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>250.000</b>	<b>220</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.264.469	17.723
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	10
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	340.692	447
	Andre tilgodehavender	1.646.438	1.728
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.251.599</b>	<b>19.908</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	622.652	533
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>622.652</b>	<b>533</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>787.245</b>	<b>231</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>22.911.496</b>	<b>20.892</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.432.260</b>	<b>46.923</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.435
	Overført resultat	-39.533	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>460.467</b>	<b>2.935</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.615.939	1.995
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.615.939</b>	<b>1.995</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.039.533	7.040
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.039.533</b>	<b>7.040</b>
	Deposita og forudbetalt leje	350.120	335
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.000	470
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	36.994.161	33.543
	Anden gæld	198.651	155
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	713.389	451
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>38.316.321</b>	<b>34.954</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.355.854</b>	<b>41.993</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>47.432.260</b>	<b>46.923</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for netto- opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	500	2.435	0	2.935
Årets resultat	0	-2.435	-40	-2.474
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>-40</b>	<b>460</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	4.437.219	3.873
	Pensioner	157.499	99
	Andre omkostninger til social sikring	92.501	102
	Øvrige personaleomkostninger	355.120	259
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>5.042.339</b>	<b>4.333</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 7 beskæftigede (sidste år 6).		
<b>2</b>	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold	-1.677.840	776
	Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	210.406	0
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-1.467.434</b>	<b>776</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	453.077	425
	Andre finansielle indtægter	575	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>453.652</b>	<b>425</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	870.553	792
	Andre finansielle omkostninger	55.342	59
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>925.896</b>	<b>851</b>
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-340.692	-433
	Regulering af udskudt skat	-379.229	194
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-719.921</b>	<b>-239</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	6.466.534	6.467
Tilgang i årets løb	200.000	0
Afgang i årets løb	-138.619	0
Kostpris 30. juni	<u>6.527.916</u>	<u>6.467</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	9.330.301	8.554
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-1.677.840	776
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>7.652.461</u>	<u>9.330</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>14.180.377</u></b>	<b><u>15.797</u></b>

Investeringsejendomme består af følgende:

- 1 udlejningsejendom i Tommerup, Fyn
- 1 udlejningsejendom (restejendom med to sommerhuse) i Jegum, Jylland
- 1 ubebygget grund på 323 m<sup>2</sup> i Aarup, Fyn (projektejendom)

Udlejningsejendomme værdiansættes, jf. regnskabspraksis, årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Dagsværdi for projektejendommen opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium. Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Dagsværdi af udlejningsejendomme er indregnet til TDKK 14.018, medens dagsværdi af projektejendom er indregnet til TDKK 162.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022/23	2021/22
Afkastkrav i %, Tommerup	6,25	5,50
Afkastkrav i %, Jegum	7,00	6,25
Udlejningsprocent	100,00	100,00

## 7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 36.994 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2024.

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

---

## 8 Eventualforpligtelser

Sammen med den associerede virksomhed Vestervangen I/S' øvrige interessenter hæfter selskabet solidarisk for denne virksomheds forpligtelser. De samlede gældsforpligtelser pr. 30. juni 2023 udgør i alt TDKK 4.283.

Selskabet hæfter solidarisk med det ultimative moderselskab NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.040, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 11.218.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 510, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 11.218.

## 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.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

#### 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, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, 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.

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
Bygninger (domicilejendom)	25 år	20 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. og renter frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

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.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Dagsværdi for udlejningsejendomme*

Dagsværdien for udlejningsejendomme 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.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

### *Dagsværdi for projektejendomme*

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renoivering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor "normal-indtjeningsmodellen" ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Deposita måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

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

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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.”

**Per Jessen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 14747385-0cf9-4fbe-bbd4-9615dc3135e4

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-12-14 12:47:57 UTC



**Kim Fuglsang**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: b4e17b6c-dbd6-45bc-856c-88d15c5e9962

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-14 14:21:34 UTC



**Line Ravn Fredensborg**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: b4d1f58f-df60-4c28-8245-f209404cfa8f

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-12-14 16:52:59 UTC



**Niels Erik Pedersen**

**Direktør**

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-15 10:43:17 UTC



**Niels Erik Pedersen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-15 10:43:17 UTC



**Søren Rudolph**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: 9491bd70-b9a7-4f4c-8071-299c06474c35

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-15 10:55:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: 23MEQ-6A7NM-BQWPK-HZJQN-EKYKN-S6DU0

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**

# 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.”

**Niels Erik Pedersen**

**Dirigent**

Serienummer: 70fe3c20-6d34-4e67-b415-1d7a43b412b4

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-15 11:05:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 23MEQ-6A7NM-BQWPK-HZIQN-EKYKN-S6DU0

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>**