
EM SI A/S

Spotorno Alle 12. 1. th, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2022/23 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 88 93 57 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /9 2023

Jeanne Buch-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 10

Balance 30. juni 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 15

Noter til årsregnskabet 17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for EM SI A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. september 2023

Direktion

Frank Buch-Andersen
direktør

Bestyrelse

Emil Buch-Andersen
formand

Frank Buch-Andersen

Jeanne Buch-Andersen

Simon Buch-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EM SI A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EM SI A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med 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.

Hellerup, den 9. september 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

EM SI A/S
Spotorno Alle 12. 1. th
2630 Taastrup
Hjemmeside: www.rentestate.dk

CVR-nr.: 88 93 57 13
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Høje-Taastrup

Bestyrelse

Emil Buch-Andersen, formand
Frank Buch-Andersen
Jeanne Buch-Andersen
Simon Buch-Andersen

Direktion

Frank Buch-Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022/23	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	85.976	57.473	52.032
Resultat af ordinær primær drift	71.960	172.694	146.430
Resultat før finansielle poster	71.962	174.906	147.365
Resultat af finansielle poster	8.252	-6.978	3.170
Årets resultat	62.532	130.981	135.480
Balance			
Balancesum	1.194.342	1.018.791	795.389
Egenkapital	575.364	519.746	392.043
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	32.037	42.598	31.835
- investeringsaktivitet	-125.549	-88.772	-65.749
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-161.391	-126.447	-67.244
- finansieringsaktivitet	178.849	-6.556	9.099
Årets forskydning i likvider	85.337	-52.730	-24.815
Antal medarbejdere	14	12	12
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	6,0%	17,2%	18,5%
Soliditetsgrad	48,2%	51,0%	49,3%
Forrentning af egenkapital	11,4%	28,7%	69,1%

Ved ændring af regnskabspraksis fra regnskabsklasse b til regnskabsklasse c-mellem, er der ikke foretaget opgørelse af hovednøgletal for 2017/18 - 2019/20 og ændring af praksis er alene korrigeret for 2021-22 og frem hvorfor sammenligningstallene ikke er fuldt sammenlignelige.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på TDKK 62.532, og koncernens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 575.364.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det finansielle resultat før skat og dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2022/23 har aldrig været højere. Det giver en stor tilfredshed at kunne præsentere det største finansielle resultat i selskabets historie, i en tid med usikkerhed for udlejningsaktiviteter og lejernes betalingsevne grundet bl.a. inflation, rentestigning samt krig i Europa. De væsentligste forhold i 2022/23 der har medvirket til at vi i år kan præsentere det største finansielle resultat i selskabets historie er:

- Succesfuldt og fokuseret arbejde med modernisering og udlejning af ny erhvervede ejendomme
- Fokuseret genudlejning af løbende opsigelser
- Vækst gennem udvidelse af ejendomsporteføljen ved opkøb

Inflation og rentestigninger

Det finansielle resultat for regnskabsåret 2022/23 er påvirket af mange ude fra kommende ændringer som direkte eller indirekte påvirker de markeder som koncernen beskæftiger sig med. Vi har i regnskabsåret oplevet nogle af de største målte stigninger i diverse pris- og forbrugsindeks nogensinde eller i mange år. Nettoprisindekset (NPI), som hovedparten af det danske lejemarked reguleres efter, steg i oktober 2022 med 10,3 %, samme indekxmåned i øvrigt som hovedparten af koncernens lejekontrakter reguleres efter.

Nationalbankens udlånsrente var -0,45 % da regnskabsåret startede d. 1. juli 2022 og 3,25 % d. 30. juni 2023, således steg udlånsrenten med 3,70 %p. i regnskabsåret, det er den største rentestigning over 12 måneder, eller kortere tid, siden 1992.

Ledelsen har stort fokus på at sikre koncernens økonomisk bæredygtighed, og foretager derfor løbende kvartalsvise stresstests og analyser af den økonomiske og likviditetsmæssige effekt der afstedkommer af ændringer i makroøkonomiske forhold, herunder særligt inflations- og renteutvikling.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

På baggrund af koncernens nuværende samt allerede erhvervede ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent forventes et resultat før finansielle poster, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 55-59 mio. kr. (53,4 mio. kr. i 2022/23), svarende til en vækst på 3-11%. Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 33-37 mio. kr. (61,7 mio. kr. i 2022/23), svarende til en negativ vækst på 40-47 %.

Eksternt miljø

Klimaforandringer

Den globale klimakrise har medført at der gennem de senere år er forekommet ændrede vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftige regnskyld, storme m.m.

Kraftige storme og regnskyl kan medføre vandindtrængninger, oversvømmelser i kælderlokaler, facadeskader m.m. Heri er en direkte miljørisiko for koncernens forretning.

Miljøskader på koncernens ejendomme er udenfor koncernens kontrol, og ledelsen bestræber sig derfor på at have de fornødne serviceaftaler og samarbejdspartnere der skal til for at koncernen kan agere og servicere ejendommene hurtigt, herunder også supplere den interne Facility Service-afdeling i det daglige arbejde med at servicere ejendommene.

ESG-rapporteringskrav

I relation til det europæisk politiske arbejde, bliver der stillet højere og højere krav til ESG-rapportering for virksomheder.

I december 2022 blev CSRD – direktivet om virksomheders bæredygtighedsrapportering – vedtaget i EU, hvilket stiller en række krav om bæredygtighedsrapportering til børsnoterede virksomheder, store virksomheder og visse finansielle virksomheder.

Trods at koncernen ikke er omfattet af de krav der er til bæredygtighedsrapportering, som koncernen ej heller følger, har koncernen siden 1. juli 2022 foretaget registrering af data til brug for måling af koncernens CO₂ emissioner, både med henblik på at skabe gennemsigtighed for interessenter, kunder og leverandører, men også for at kunne lave målsætninger om den miljøbelastning der er ved driften af koncernen.

Ledelsesberetning

Måling af CO2 emissioner

Siden 1. juli 2022 har koncernen registreret data til brug for måling af koncernens CO2 emissioner på en række områder. I dette har koncernen registreringer for en række områder der er omregnet til CO2 emissioner, og fordelt i den praksis der følger af ”GHG Protocol – Corporate Standard” fra World Business Council for Sustainable Development.

For scope og måling af CO2 emissioner henvises der til ledelsesberetningen for Rent Estate A/S, CVR: 21 63 44 09 for 2022/23.

Bæredygtighedsinitiativer og målsætninger om bæredygtighed

For oplysninger omkring Bæredygtighedsinitiativer og målsætninger om bæredygtighed henvises til ledelsesberetningen for Rent Estate A/S, CVR: 21 63 44 09 for 2022/23.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forandret det seneste år, med stigende finansieringsomkostninger samt en usikkerhed på erhvervslejere, baseret på især den voldsomme inflation ovenpå en COVID19-krise som har ramt erhvervet forskelligt.

Det er ledelsens forventning, at den usikre tid langsomt fortager sig, som inflationen kommer under kontrol og deraf forventning om at renteniveauet også falder og finder et nyt og mere stabilt niveau end vi har set det seneste år. Samtidig er det ledelsens forventning at et nyt stabilt niveau både på den korte og lange rente vil ligge nået højere end vi har set den foregående årrække, hvor det i perioder har været muligt at låne penge til negativ rente. Disse ændringer forventer vi vil stabilisere et i forvejen stærkt ejendomsmarked.

Koncernledelsen er meget optaget af, de bevægelser der sker i den globale økonomi, som kan have effekt på fremtidige forbrugsmønstre, med afledt positiv eller negativ effekt på økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale leje m.m.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		85.976	57.473	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		18.561	137.081	0	0
Andre driftsindtægter		2	2.212	0	0
Ejendommens driftsudgifter		-24.146	-16.041	0	0
Andre eksterne omkostninger		-3.495	-2.359	-80	-73
Bruttoresultat		76.898	178.366	-80	-73
Personaleomkostninger	1	-4.397	-3.217	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-539	-243	0	0
Resultat før finansielle poster		71.962	174.906	-80	-73
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	33.403	79.893
Finansielle indtægter	3	22.452	3.686	8.897	3.698
Finansielle omkostninger	4	-14.200	-10.664	-4	-6.402
Resultat før skat		80.214	167.928	42.216	77.116
Skat af årets resultat	5	-17.682	-36.947	-1.952	602
Årets resultat		62.532	130.981	40.264	77.718

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Erhvervede licenser		0	20	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	0	20	0	0
Investeringsejendomme	8	1.107.100	887.948	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	598	810	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	7	0	75.195	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.107.698	963.953	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	290.314	267.111
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	0	0	43.681	42.710
Andre tilgodehavender	10	229	376	0	0
Finansielle anlægsaktiver		229	376	333.995	309.821
Anlægsaktiver		1.107.927	964.349	333.995	309.821
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.005	1.088	0	0
Andre tilgodehavender		2.336	2.000	1.600	1.359
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.941	11.877
Periodeafgrænsningsposter		126	154	0	0
Tilgodehavender		4.467	3.242	6.541	13.236
Andre værdipapirer og kapitalandele		46.157	30.741	46.157	30.741
Værdipapirer		46.157	30.741	46.157	30.741
Likvide beholdninger		35.791	20.459	1.634	973
Omsætningsaktiver		86.415	54.442	54.332	44.950
Aktiver		1.194.342	1.018.791	388.327	354.771

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	286.812	263.609
Overført resultat		380.703	340.557	93.891	76.948
Foreslået udbytte for regnskabsåret		118	114	118	114
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		381.821	341.671	381.821	341.671
Minoritetsinteresser		193.543	178.075	0	0
Egenkapital		575.364	519.746	381.821	341.671
Hensættelse til udskudt skat	12	59.908	49.120	0	0
Hensatte forpligtelser		59.908	49.120	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		491.157	322.755	0	0
Anden gæld		14.453	11.061	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	505.610	333.816	0	0

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	16.140	13.105	0	0
Kreditinstitutter		0	70.005	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.602	697	0	0
Selskabsskat		6.490	10.868	6.490	10.869
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	0	274
Anden gæld	13	28.228	21.434	16	1.957
Kortfristede gældsforpligtelser		53.460	116.109	6.506	13.100
Gældsforpligtelser		559.070	449.925	6.506	13.100
Passiver		1.194.342	1.018.791	388.327	354.771
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net-	Overført resultat	Foreslået udbyt-	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		toopskrivning efter den indre værdi metode		te for regn- sksåret			
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2022	1.000	0	340.557	114	341.671	178.075	519.746
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114	-114	0	-114
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-6.800	-6.800
Årets resultat	0	0	40.146	118	40.264	22.268	62.532
Egenkapital 30. juni 2023	1.000	0	380.703	118	381.821	193.543	575.364

Moderselskab

Egenkapital 1. juli 2022	1.000	263.609	76.948	114	341.671	0	341.671
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114	-114	0	-114
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.200	10.200	0	0	0	0
Årets resultat	0	33.403	6.743	118	40.264	0	40.264
Egenkapital 30. juni 2023	1.000	286.812	93.891	118	381.821	0	381.821

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK
Årets resultat		62.532	130.981
Reguleringer	14	9.970	49.890
Ændring i driftskapital	15	-4.561	4.111
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		67.941	184.982
Renteindbetalinger og lignende		8.044	5.698
Renteudbetalinger og lignende		-14.115	-8.483
Pengestrømme fra ordinær drift		61.870	182.197
Betalt selskabsskat		-11.272	-2.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-18.561	-137.081
Pengestrømme fra driftsaktivitet		32.037	42.598
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-330	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-161.391	-126.447
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-105	-105
Salg af materielle anlægsaktiver		36.025	37.535
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		252	245
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-125.549	-88.772
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-20.163	-68.866
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-91.864	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		297.790	66.110
Betalt udbytte		-6.914	-3.800
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		178.849	-6.556

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK
Ændring i likvider		85.337	-52.730
Likvider 1. juli 2022		-49.546	7.384
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	-4.200
Likvider 30. juni 2023		35.791	-49.546
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		35.791	20.459
Kassekredit		0	-70.005
Likvider 30. juni 2023		35.791	-49.546

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	8.226	6.628	0	0
Andre omkostninger til social sikring	511	380	0	0
	8.737	7.008	0	0
Overført til ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger	-4.340	-3.791	0	0
	4.397	3.217	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	14	12	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	539	243	0	0
	539	243	0	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.247
Urealiserede kursgevinster andre værdipapirer og kapitalandele	6.593	564	6.593	564
Realiserede kursgevinster andre værdipapirer og kapitalandele	644	1.641	644	1.641
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	14.413	0	0	0
Andre finansielle indtægter	802	1.481	1.660	246
	22.452	3.686	8.897	3.698

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	14.200	4.276	4	14
Kurstab andre værdipapirer og kapitalandele	0	6.388	0	6.388
	14.200	10.664	4	6.402

	Koncern		Morderselskab	
	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.894	11.000	1.952	-602
Årets udskudte skat	10.788	26.094	0	0
	17.682	37.094	1.952	-602
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	17.682	36.947	1.952	-602
Skat af egenkapitalbevægelser	0	147	0	0
	17.682	37.094	1.952	-602

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern	Erhvervede licenser TDKK
Kostpris 1. juli 2022	119
Tilgang i årets løb	330
Kostpris 30. juni 2023	449
Ned- og afskrivninger 1. juli 2022	99
Årets nedskrivninger	330
Årets afskrivninger	20
Ned- og afskrivninger 30. juni 2023	449
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	0

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. juli 2022	1.368	75.195
Afgang i årets løb	-160	0
Overførsler i årets løb	0	-75.195
Kostpris 30. juni 2023	1.208	0
Ned- og afskrivninger 1. juli 2022	558	0
Årets afskrivninger	189	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-137	0
Ned- og afskrivninger 30. juni 2023	610	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	598	0

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli 2022	497.028
Tilgang i årets løb	161.396
Afgang i årets løb	-15.129
Overførsler i årets løb	75.195
Kostpris 30. juni 2023	718.490
Værdireguleringer 1. juli 2022	390.920
Årets værdireguleringer	18.561
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-20.871
Værdireguleringer 30. juni 2023	388.610
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	1.107.100

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for København og Københavns omegn, som defineres som ejendomme i postnumrene 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2620 Albertslund, 2630 Taastrup, 2720 Vanløse, 2730 Herlev, 2750 Ballerup og 2800 Kgs. Lyngby, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	881.970	665.888
Forskelsværdi for byggeretter	50.124	72.852
Værdiregulering, resultatopgørelse	15.491	77.956
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0 - 20%	0 - 10%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3 - 5%	3 - 5%
Afkastkrav, bolig	4 - 4,25%	3,5 - 3,75%
Afkastkrav, erhverv	6,25 - 7,5%	6 - 7,5%

Dagsværdien for ejendomme i Nordsjælland, som defineres som ejendomme i postnummeret 3400 Hillerød, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	123.850	117.660
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.190	41.620
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	10%	5 - 15%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3 - 5%	3 - 5%
Afkastkrav, erhverv	8%	7%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for ejendomme i Østsjælland, som defineres som ejendomme i postnumrene 2680 Solrød, 2690 Karlslunde og 4600 Køge, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023 TDKK	2022 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	101.280	104.400
Værdiregulering, resultatopgørelse	-3.120	10.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0 - 10%	0 - 5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3%	3%
Afkastkrav, bolig	4,25 - 5%	4 - 4,5%
Afkastkrav, erhverv	7,25 - 8%	7 - 7,5%

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. juli 2022	3.502	3.502
Kostpris 30. juni 2023	3.502	3.502
Værdireguleringer 1. juli 2022	263.609	184.603
Årets resultat	33.403	79.893
Modtaget udbytte	-10.200	-1.200
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	313
Værdireguleringer 30. juni 2023	286.812	263.609
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	290.314	267.111

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Rent Estate Holding ApS	Høje-Taastrup	80	60%

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Andre tilgodehaver TDKK	Tilgodehaver i tilknyttede virksomheder TDKK
Kostpris 1. juli 2022	229	42.710
Tilgang i årets løb	0	971
Kostpris 30. juni 2023	229	43.681
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	229	43.681

11 Resultatdisponering

	<u>Moderselskab</u>	
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	118	114
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.403	78.693
Overført resultat	6.743	-1.089
	40.264	77.718

12 Hensættelse til udskudt skat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2022	49.120	23.026	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	10.788	26.094	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2023	59.908	49.120	0	0

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	402.380	259.957	0	0
Mellem 1 og 5 år	88.777	62.798	0	0
Langfristet del	491.157	322.755	0	0
Inden for 1 år	16.140	13.105	0	0
	507.297	335.860	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	3.646	3.939	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.807	7.122	0	0
Langfristet del	14.453	11.061	0	0
Øvrig kortfristet gæld	28.228	21.434	15	1.958
	42.681	32.495	15	1.958

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-22.452	-3.686
Finansielle omkostninger	14.200	10.664
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	540	0
Skat af årets resultat	17.682	36.947
Andre reguleringer	0	5.965
	9.970	49.890

Noter til årsregnskabet

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	Koncern	
	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
Ændring i værdipapirer	-15.419	0
Ændring i tilgodehavender	-1.224	1.435
Ændring i leverandører m.v.	12.082	2.007
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	669
	-4.561	4.111

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.107.100</u>	<u>887.948</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
---	------------------	----------------	----------	----------

Eventualforpligtelser

Selskabet har yderligere afgivet til E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby med ejerpantebrev med en nominal værdi på TDKK 292.

Herudover har selskabet udstedt pantebrev i selskabets ejendom, der ligger hos selskabet uden, at det er stillet til sikkerhed for nogen kreditor på i alt DKK 470 mio.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 6.490. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

17 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der er ikke fundet sådanne transaktioner sted.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM SI A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2022/23 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for klassifikation af omsætning er i regnskabsåret ændret. Lejers dækning af visse udgifter i drifts- og varmeregnskaber indregnes som indtægter under nettoomsætningen. Tidligere er dette modregnet i omkostningsarten det dækker, henholdsvis ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger. Lejers dækning af udgifter i drifts- og varmeregnskabet, der indregnes som indtægter omfatter udgifter til fordelingsposter som ikke er eksternt leveret.

Ændringen betyder at sammenligningstallene er ændret for omsætning med 3.415 t.kr., for ejendommensdriftsudgifter med -2.849 t.kr. og for andre eksterne omkostninger med -566 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet EM SI A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning omfatter tillige andre indtægter som følger af drift og udlejning af investeringsejendomme.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ilokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sam-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

beskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. juni 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangs-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

punkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$