BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Invebo ApS

Alstrup Strandvej 2 B, 4840 Nørre Alslev
CVR-nr. 36 68 56 54

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.22

Lars Wittendorff Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Invebo ApS
Alstrup Strandvej 2 B
4840 Nørre Alslev

Hjemsted: Guldborgsund
CVR-nr.: 36 68 56 54
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

direktør Jan Lyngby Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for Invebo 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 30. november 2022

Direktionen

Jan Lyngby Sørensen
direktør

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Invebo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Invebo ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

- 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.

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.

Nykøbing F, den 30. november 2022

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Glenn Hartmann
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32173

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i i udlejning af såvel erhvervsejendomme som private boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK 15.296.135 mod DKK 30.902.784 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 57.664.221.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år, idet lejemålene i selskabet i stort omfang er lejet ud.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Resultatopgørelse

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	**6.496.919**	**5.823.626**
1	Personaleomkostninger	-2.782.295	-1.808.750
	Resultat før dagsværdireguleringer	**3.714.624**	**4.014.876**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.053.950	12.685.728
	Andre driftsomkostninger	-13.908	0
	Resultat af primær drift	**19.754.666**	**16.700.604**
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	19.460.983
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	856	87.238
4	Andre finansielle indtægter	2.713.388	52.259
5	Andre finansielle omkostninger	-2.839.634	-1.997.075
	Resultat før skat	**19.629.276**	**34.304.009**
	Skat af årets resultat	-4.333.141	-3.401.225
	Årets resultat	**15.296.135**	**30.902.784**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	19.544.652
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	31.635.881
Overført resultat	15.296.135	-20.277.749
I alt	**15.296.135**	**30.902.784**

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Balance

AKTIVER

Note		30.09.22 DKK	30.09.21 DKK
	Investeringsejendomme	154.390.000	100.426.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	7.913.493	10.983.822
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	6.000.000	0
6	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**168.303.493**	**111.409.822**
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	249.144
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	32.500	32.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**32.500**	**281.644**
	Anlægsaktiver i alt	**168.335.993**	**111.691.466**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	268.460	176.737
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	756.591	31.385.881
	Andre tilgodehavender	5.846.994	4.529.571
	Tilgodehavender i alt	**6.872.045**	**36.092.189**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	35.912	35.912
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**35.912**	**35.912**
	Likvide beholdninger	**1.808.336**	**38.048**
	Omsætningsaktiver i alt	**8.716.293**	**36.166.149**
	Aktiver i alt	**177.052.286**	**147.857.615**

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Balance

PASSIVER

Note		30.09.22 DKK	30.09.21 DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	249.144
	Overført resultat	57.614.221	42.068.942
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	31.635.881
	Egenkapital i alt	**57.664.221**	**74.003.967**
	Hensættelser til udskudt skat	8.416.510	4.744.711
	Hensatte forpligtelser i alt	**8.416.510**	**4.744.711**
8	Gæld til realkreditinstitutter	72.489.970	36.789.738
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	14.698.217	5.434.528
8	Deposita	2.545.083	1.613.653
8	Selskabsskat	361.121	13.940
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**90.094.391**	**43.851.859**
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.760.000	2.110.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	174.145	8.856.636
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	195.515
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.131.684	12.360.067
	Selskabsskat	13.940	501.806
	Anden gæld	390.221	845.364
	Periodeafgrænsningsposter	357.174	387.690
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**20.877.164**	**25.257.078**
	Gældsforpligtelser i alt	**110.971.555**	**69.108.937**
	Passiver i alt	**177.052.286**	**147.857.615**

9 Oplysninger om dagsværdi
10 Eventualforpligtelser
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
12 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21					
Saldo pr. 01.10.20	50.000	11.879.304	24.989.467	725.000	37.643.771
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	6.182.412	0	6.182.412
Korrigeret saldo pr. 01.10.20	50.000	11.879.304	31.171.879	725.000	43.826.183
Betalt udbytte	0	0	0	-725.000	-725.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-31.174.812	31.174.812	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	19.544.652	-20.277.749	31.635.881	30.902.784
Saldo pr. 30.09.21	50.000	249.144	42.068.942	31.635.881	74.003.967
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22					
Saldo pr. 01.10.21	50.000	249.144	42.068.942	31.635.881	74.003.967
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-200.000	200.000	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-31.635.881	-31.635.881
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-49.144	49.144	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	15.296.135	0	15.296.135
Saldo pr. 30.09.22	50.000	0	57.614.221	0	57.664.221

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

Noter

	2021/22 DKK	2020/21 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	2.452.512	2.224.102
Pensioner	215.032	189.614
Andre omkostninger til social sikring	90.512	69.558
Andre personaleomkostninger	24.239	-674.524
I alt	2.782.295	1.808.750
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	5

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	19.442.707
Eliminering af interne gevinster og tab	0	31.373
Nedskrivning på goodwill	0	-16.666
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	3.569
I alt	0	19.460.983

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	0	92.838
Nedskrivning på goodwill	0	-5.600
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	856	0
I alt	856	87.238

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

	2021/22 DKK	2020/21 DKK

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	126.392	41.539
Gældseftergivelse	2.585.991	0
Øvrige finansielle indtægter	1.005	10.720
I alt	2.713.388	52.259

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	575.537	353.865
Renteomkostninger i øvrigt	1.947.957	1.619.281
Øvrige finansielle omkostninger	316.140	23.929
I alt	2.839.634	1.997.075

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris pr. 01.10.21	81.566.759	10.983.821	0
Tilgang i året	27.735.169	7.104.548	6.000.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	10.174.876	-10.174.876	0
Kostpris pr. 30.09.22	119.476.804	7.913.493	6.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	18.859.246	0	0
Dagsværdireguleringer i året	16.053.950	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	34.913.196	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	154.390.000	7.913.493	6.000.000

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.10.21	32.500
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30.09.22	32.500
Opskrivninger pr. 01.10.21	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0
Opskrivninger pr. 30.09.22	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	32.500

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.380.000	62.969.970	74.869.970	38.083.738
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.380.000	9.280.500	16.078.217	6.250.528
Deposita	0	0	2.545.083	1.613.653
Selskabsskat	0	0	361.121	13.940
I alt	3.760.000	72.250.470	93.854.391	45.961.859

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.22	154.390.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	16.053.950

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på mio. DKK 7,3 og et afkastkrav på 4,38% for beboelsesejendomme og 7,00-7,50% for erhvervsejendomme. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på mio. DKK 10,1. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

10. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 671.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernforbundne virkomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 5.266.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

10. Eventualforpligtelser - fortsat -

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 4.386 på balancedagen, hvoraf t.DKK 375 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 75.406 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.080.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 37.128, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 141.160 samt materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.292. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets samt dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter i dattervirksomheder udgør på balancedagen t.DKK 16.355.

12. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Jan Sørensen ApS, Guldborgsund.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 med t.DKK 13.314. Pr. 30.09.22 forøges egenkapitalen med t.DKK 29.962, og balancesummen forøges med t.DKK 38.413.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder udlejning af arbejdskraft samt gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

PENNEO

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

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

Lars Wittendorff Petersen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-612264271374
IP: 92.241.xxx.xxx
2022-11-30 08:44:59 UTC
NEM ID

Jan Lyngby Sørensen
Direktion
Serienummer: PID:9208-2002-2-568729063953
IP: 92.241.xxx.xxx
2022-11-30 08:57:45 UTC
NEM ID

Glenn Hartmann
Revisor
På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:36767129
IP: 212.98.xxx.xxx
2022-11-30 12:50:28 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 0COYY-XXS8X-WUGJQ-DHQ31-40CUS-Y3411

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**