



REKA Group Holding A/S

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 20525606

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.02.2022

Peter Kirk Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	8
Koncernens balance pr. 30.09.2021	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Koncernens noter	12
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	16
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

REKA Group Holding A/S

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 20525606

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Bestyrelse

Charlotte Kristensen, formand

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Direktion

Jesper Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for REKA Group Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 04.02.2022

Direktion

Jesper Kristensen

Bestyrelse

Charlotte Kristensen
formand

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i REKA Group Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for REKA Group Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og 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 derfor ingen revisionskonklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 04.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	16.104	16.434
Driftsresultat	7.799	8.717
Resultat af finansielle poster	(348)	738
Årets resultat	19.540	18.274
Årets resultat ekskl. minoriteter	15.569	10.412
Balancesum	209.435	214.668
Investeringer i materielle aktiver	0	459
Egenkapital	175.094	151.711
Egenkapital ekskl. minoriteter	148.101	135.320
Nøgletal		
Egenkapitalforrentning (%)	12,00	13,38
Soliditetsgrad (%)	83,60	70,67
Afkastgrad (%)	10,00	9,00

Det er første år, hvor koncernen aflægger koncernregnskab, hvorfor der alene er medtaget hoved- og nøgletal for to år.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

Resultat før renter * 100

Egenkapital

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Afkastgrad (%):

Resultat før renter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling, opførelse, køb og salg af attraktive boligprojekter over hele Danmark.

Koncernens kernekompetencer er indkøb, idégenerering, projektudvikling, projektstyring, opførelse samt salg eller udlejning af fast ejendom. Salg sker direkte til slutbrugere eller professionelle indenlandske og udenlandske investorer.

Koncernens investeringer i ejendomsprojekterne sker sammen med eksterne investorer og samarbejdspartnere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udviser et overskud på 19.540 t.kr. og en egenkapital inkl. minoritetsinteresser på 175.094 t.kr. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Koncernen har stadig en meget stærk fri likviditet, og med en soliditetsgrad på 83,6%, står koncernen godt rustet til opkøb og udvikling af nye projekter de kommende år.

Særlige risici

Koncernen er ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer indenfor branchen.

Forventet udvikling

Koncernen står stærkt rustet til fremtiden med en høj solvens og et højt likviditetsberedskab, og vurderer løbende mulighederne i markedet med henblik på at foretage nye investeringer.

Der er indkøbt en række grunde, med henblik på udvikling, opførelse og salg eller udlejning af rækkehuse og etagebyggeri. Aktuelt er der mere end 600 boligenheder under udvikling, opførelse eller i salg.

Koncernen forventer et resultat for 2021/22 i niveau med dette års resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		16.104.498	16.433.814
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	330.889
Personaleomkostninger	1	(8.131.207)	(7.783.591)
Af- og nedskrivninger	2	(174.332)	(264.432)
Driftsresultat		7.798.959	8.716.680
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.925.854	10.840.982
Andre finansielle indtægter	3	3.320.878	2.527.990
Andre finansielle omkostninger	4	(3.668.792)	(1.789.857)
Resultat før skat		21.376.899	20.295.795
Skat af årets resultat	5	(1.836.713)	(2.022.264)
Årets resultat		19.540.186	18.273.531
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	3.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	4.000.000
Overført resultat		10.568.952	3.411.672
Minoritetsinteressers andel af resultatet		3.971.234	7.861.859
Resultatdisponering		19.540.186	18.273.531

Koncernens balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		4.075.077	4.108.776
Investeringsejendomme		8.570.889	8.570.889
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		512.276	1.107.906
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	6	13.158.242	13.787.571
Kapitalandele i associerede virksomheder		26.209.144	35.270.808
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		33.327.960	71.332.602
Andre værdipapirer og kapitalandele		132.848	133.896
Andre tilgodehavender		1.244.693	1.551.445
Finansielle aktiver	7	60.914.645	108.288.751
Anlægsaktiver		74.072.887	122.076.322
Varer under fremstilling		328.730	0
Fremstillede varer og handelsvarer		187.000	948.000
Varebeholdninger		515.730	948.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		234.171	2.684.318
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		806.979	0
Andre tilgodehavender	8	71.664.141	9.503.602
Tilgodehavende skat		59.140	0
Periodeafgrænsningsposter		3.742.595	80.252
Tilgodehavender		76.507.026	12.268.172
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.429.934	22.788.848
Værdipapirer og kapitalandele		40.429.934	22.788.848
Likvide beholdninger		17.909.030	56.586.701
Omsætningsaktiver		135.361.720	92.591.721
Aktiver		209.434.607	214.668.043

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.103.364	15.262.545
Overført overskud eller underskud		119.997.717	107.057.556
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	3.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		148.101.081	135.320.101
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		26.992.850	16.390.751
Egenkapital		175.093.931	151.710.852
Udskudt skat		507.156	444.500
Hensatte forpligtelser		507.156	444.500
Ansvarlig lånekapital		2.276.576	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.727.404	5.778.478
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.395.715	45.811.263
Skyldig skat		1.519.806	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	21.919.501	51.589.741
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	48.489	45.904
Bankgæld		54.777	53.184
Deposita		92.350	121.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.051.673	401.841
Gæld til associerede virksomheder		6.369.388	6.281.448
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		224.002	233.792
Skyldig skat		0	1.659.476
Anden gæld		1.593.161	1.067.279
Periodeafgrænsningsposter		2.480.179	1.058.302
Kortfristede gældsforpligtelser		11.914.019	10.922.950
Gældsforpligtelser		33.833.520	62.512.691
Passiver		209.434.607	214.668.043
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.
Egenkapital primo	10.000.000	15.262.545	107.057.556	3.000.000	135.320.101
Indskudt ved stiftelse	0	0	0	0	0
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalposterings	0	212.028	0	0	212.028
Årets resultat	0	(2.371.209)	12.940.161	5.000.000	15.568.952
Egenkapital ultimo	10.000.000	13.103.364	119.997.717	5.000.000	148.101.081

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	16.390.751	151.710.852
Indskudt ved stiftelse	1.580.000	1.580.000
Effekt af virksomhedskøb o.l.	642.695	642.695
Kapitalforhøjelse	9.039.370	9.039.370
Udbetalt ordinært udbytte	(240.000)	(3.240.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(4.391.200)	(4.391.200)
Øvrige egenkapitalposterings	0	212.028
Årets resultat	3.971.234	19.540.186
Egenkapital ultimo	26.992.850	175.093.931

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	7.207.955	7.014.457
Pensioner	857.215	712.067
Andre omkostninger til social sikring	66.037	57.067
	8.131.207	7.783.591
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	8

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	184.922	264.432
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(10.590)	0
	174.332	264.432

3 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	719.533	1.238.796
Renteindtægter i øvrigt	418.637	913.044
Dagsværdireguleringer	2.032.594	376.150
Øvrige finansielle indtægter	150.114	0
	3.320.878	2.527.990

4 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	87.940	86.726
Renteomkostninger i øvrigt	622.118	1.187.767
Valutakursreguleringer	216	52.662
Dagsværdireguleringer	2.709.332	205.094
Øvrige finansielle omkostninger	249.186	257.608
	3.668.792	1.789.857

5 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	1.869.280	1.932.591
Ændring af udskudt skat	62.656	85.500
Regulering vedrørende tidligere år	365	4.173
Refusion i sambeskatning	(95.588)	0
	1.836.713	2.022.264

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	4.569.383	5.624.010	2.447.768	47.450
Afgange	0	0	(1.173.671)	0
Kostpris ultimo	4.569.383	5.624.010	1.274.097	47.450
Af- og nedskrivninger primo	(460.607)	0	(1.339.862)	(47.450)
Årets afskrivninger	(33.699)	0	(151.223)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	729.264	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(494.306)	0	(761.821)	(47.450)
Dagsværdireguleringer primo	0	2.946.879	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.946.879	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.075.077	8.570.889	512.276	0

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 3,45% pr. 30.09.2021. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.087 t.kr., mens en reducere på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.456 t.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.605 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 215 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 12 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 3,6%.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	22.223.130	71.332.602	133.896	1.551.445
Tilgange	0	6.730.837	0	0
Afgange	0	(44.735.479)	(1.048)	(306.752)
Kostpris ultimo	22.223.130	33.327.960	132.848	1.244.693
Opskrivninger primo	13.047.678	0	0	0
Egenkapitalreguleringer	212.028	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(4.553.535)	0	0	0
Andel af årets resultat	14.564.977	0	0	0
Regulering af interne avancer	2.214.866	0	0	0
Udbytte	(21.500.000)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	3.986.014	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.209.144	33.327.960	132.848	1.244.693

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
West-Coast Real Estate III A/S	Varde	20
West-Coast Real Estate A/S	Varde	25
Tegholmen Pier A/S	Herning	50

8 Andre tilgodehavender

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Øvrige tilgodehavender	71.664.141	9.503.602
	71.664.141	9.503.602

Andre tilgodehavender består hovedsageligt af indestående på skattekontoen samt deponerede midler på 4.000 t.kr. pr. 30.09.2021.

9 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle selskabets kreditorer. Lånene forrentes med 2% og 3% p.a. og er uopsigelige fra kreditors side.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.276.576	0
Gæld til realkreditinstitutter	48.489	45.904	5.727.404	5.538.727
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	12.395.715	0
Skyldig skat	0	0	1.519.806	0
	48.489	45.904	21.919.501	5.538.727

11 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	521.075	48.738

12 Eventualforpligtelser

Koncernen har givet tilsagn om at indskyde yderligere kapital i associeret virksomhed, WCRE III Holding A/S, enten som aktiekapital eller som ansvarlige lån. Det samlede tilsagn udgør på balancetidspunktet 58.750 t.kr., hvoraf 33.002 t.kr. er indskudt. Koncernen forventer ikke, at tilsagnet bliver udnyttet yderligere.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.646 t.kr.

14 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Købingsmark ApS	Varde	ApS	100
Troldhøjen ApS	Varde	ApS	10
REKA KL Holding A/S	Varde	A/S	66,66
- JPN A/S	Varde	A/S	50,1
- REKA Group Investment - Roskilde ApS	Varde	ApS	50
- REKA Group Investment - Hillerød ApS	Varde	ApS	33,33
- Vestre Strandhusene ApS	Varde	ApS	100
REKA Group A/S	Varde	A/S	100
- Anpartsselskabet af 11. april 2008 ApS	Varde	ApS	60
- Troldhøjen 2 ApS	Varde	ApS	20

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		248.818	169.726
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	330.889
Af- og nedskrivninger	1	(33.699)	(33.703)
Driftsresultat		215.119	466.912
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.294.006	9.612.112
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.298.602	207.334
Andre finansielle indtægter	2	3.003.858	920.397
Andre finansielle omkostninger	3	(683.220)	(609.378)
Resultat før skat		16.128.365	10.597.377
Skat af årets resultat	4	(559.413)	(185.705)
Årets resultat		15.568.952	10.411.672
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	3.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	4.000.000
Overført resultat		10.568.952	3.411.672
Resultatdisponering		15.568.952	10.411.672

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		4.075.077	4.108.776
Investeringsjendomme		8.570.889	8.570.889
Materielle aktiver	5	12.645.966	12.679.665
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.920.176	46.870.441
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.797.696	20.303.676
Kapitalandele i associerede virksomheder		19.139.596	17.328.512
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.068.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		132.848	133.896
Andre tilgodehavender		1.244.693	1.551.445
Finansielle aktiver	6	90.303.009	86.187.970
Anlægsaktiver		102.948.975	98.867.635
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.132.894
Andre tilgodehavender		21.508.276	9.507.862
Tilgodehavende skat		56.976	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.208.886	537.644
Periodeafgrænsningsposter		0	57.308
Tilgodehavender		22.774.138	20.235.708
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.529.995	19.236.191
Værdipapirer og kapitalandele		33.529.995	19.236.191
Likvide beholdninger		3.308.253	10.300.750
Omsætningsaktiver		59.612.386	49.772.649
Aktiver		162.561.361	148.640.284

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		50.917.774	53.076.955
Overført overskud eller underskud		82.183.307	69.243.146
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	3.000.000
Egenkapital		148.101.081	135.320.101
Udskudt skat		495.156	502.500
Hensatte forpligtelser		495.156	502.500
Gæld til realkreditinstitutter		5.727.404	5.778.478
Skyldig skat		1.519.798	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.247.202	5.778.478
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	48.489	45.904
Deposita		92.350	92.124
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29.600	29.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.093	68.822
Gæld til associerede virksomheder		6.369.388	6.281.448
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		110.396	120.836
Skyldig skat		0	380.524
Anden gæld		11.606	19.947
Kortfristede gældsforpligtelser		6.717.922	7.039.205
Gældsforpligtelser		13.965.124	12.817.683
Passiver		162.561.361	148.640.284
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	53.076.955	69.243.146	3.000.000	135.320.101
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	212.028	0	0	212.028
Årets resultat	0	(2.371.209)	12.940.161	5.000.000	15.568.952
Egenkapital ultimo	10.000.000	50.917.774	82.183.307	5.000.000	148.101.081

Modervirksomhedens noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	33.699	33.703
	33.699	33.703

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	608.946	590.606
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	56.696	0
Renteindtægter i øvrigt	305.622	329.791
Dagsværdireguleringer	2.032.594	0
	3.003.858	920.397

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	87.940	86.726
Renteomkostninger i øvrigt	103.661	153.435
Valutakursreguleringer	216	52.662
Dagsværdireguleringer	306.752	205.094
Øvrige finansielle omkostninger	184.651	111.461
	683.220	609.378

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	565.208	115.995
Ændring af udskudt skat	(7.344)	65.500
Regulering vedrørende tidligere år	1.549	4.210
	559.413	185.705

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.569.383	5.624.010
Kostpris ultimo	4.569.383	5.624.010
Af- og nedskrivninger primo	(460.607)	0
Årets afskrivninger	(33.699)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(494.306)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	2.946.879
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.946.879
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.075.077	8.570.889

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 3,45% pr. 30.09.2021. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.087 t.kr., mens en reducere med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.456 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.605 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 215 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 12 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 3,6%.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.958.333	20.303.676	9.163.666	0	133.896
Tilgange	20.000	4.494.020	0	2.068.000	0
Afgange	0	0	0	0	(1.048)
Kostpris ultimo	1.978.333	24.797.696	9.163.666	2.068.000	132.848
Opskrivninger primo	44.912.108	0	8.164.846	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	0	212.028	0	0
Andel af årets resultat	10.294.006	0	1.599.056	0	0
Regulering af interne avancer	(3.400.000)	0	0	0	0
Udbytte	(10.864.271)	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	40.941.843	0	9.975.930	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.920.176	24.797.696	19.139.596	2.068.000	132.848

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.551.445
Tilgange	0
Afgange	(306.752)
Kostpris ultimo	1.244.693
Opskrivninger primo	0
Egenkapitalreguleringer	0
Andel af årets resultat	0
Regulering af interne avancer	0
Udbytte	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.244.693

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Property KBH ApS	Varde	ApS	40

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	48.489	45.904	5.727.404	5.538.727
Skyldig skat	0	0	1.519.798	0
	48.489	45.904	7.247.202	5.538.727

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.646 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger overinvesteringsejendommenes brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter projektkostninger, herunder renter, som selskabet har forpligtet sig til at afholde.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektivere salget.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over

leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.