

Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S

Parkvej 3, 3400 Hillerød

CVR-nr. 19 26 29 01

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. marts 2022

David Braae Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab

| | |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 16 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. marts 2022

Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

Bestyrelse

David Braae Holm
formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår har foretaget tilvalg af revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstillene i årsregnskabet ikke er revideret.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 21. marts 2022

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34481

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|--|
| Selskabet | Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 19 26 29 01 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 1. april 1996 Hjemsted: Hillerød |
| Bestyrelse | David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen |
| Direktion | Henrik Bonde Jacobsen |
| Revision | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle den ca. 26.000 m² store grund, hvor det tidligere Nordisk Tekstil var beliggende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.302.361, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 37.893.165.

Selskabets to færdige ejendomme, fra etape 1, bestående af 1 punkthus med 24 lejligheder samt 13 rækkehuse, er pr. balancedagen fuldt udlejet. Selskabet forventer en positiv stigende indtjening i det nye regnskabsår fra disse ejendomme.

Medio 2021 er der indgået ny kontrakt med KPC Herning om opførelse af etape 2, bestående af 1 punkthus med 24 lejligheder og 21 rækkehuse. Byggeriet er påbegyndt ultimo året, og forventes afsluttet i sommeren 2023.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.807.305 | 862.754 |
| Personaleomkostninger | 1 | -724.371 | -724.330 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 1.082.934 | 138.424 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 600.000 | 6.584.244 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.682.934 | 6.722.668 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.305.838 | 222.685 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -878.974 | -821.132 |
| Resultat før skat | | 3.109.798 | 6.124.221 |
| Skat af årets resultat | 3 | -807.437 | -1.300.688 |
| Årets resultat | | 2.302.361 | 4.823.533 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.302.361 | 4.823.533 |
| | | 2.302.361 | 4.823.533 |

Balance 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme, færdiggjorte byggerier | 4 | 39.600.000 | 39.000.000 |
| Investeringsejendomme, igangværende byggerier | 4 | 27.624.911 | 24.155.350 |
| Materielle anlægsaktiver | | 67.224.911 | 63.155.350 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | 14.324.729 | 56.618.891 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 14.324.729 | 56.618.891 |
| Anlægsaktiver i alt | | 81.549.640 | 119.774.241 |
| Andre tilgodehavender | | 45.096 | 55.238 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 35.010 |
| Tilgodehavender | | 45.096 | 90.248 |
| Likvide beholdninger | | 545.537 | 77.469 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 590.633 | 167.717 |
| Aktiver i alt | | 82.140.273 | 119.941.958 |

Balance 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Overført resultat | | 27.893.165 | 25.590.804 |
| Egenkapital | | 37.893.165 | 35.590.804 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.706.300 | 2.898.863 |
| Andre hensættelser | 6 | 1.964.031 | 3.631.778 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 5.670.331 | 6.530.641 |
| Banker | | 2.016.244 | 75.365.236 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 28.964.722 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 30.980.966 | 75.365.236 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 202.573 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 331.701 | 168.480 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 6.289.368 | 1.849.097 |
| Anden gæld | | 64.449 | 108.200 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 35.120 | 13.500 |
| Deposita | | 672.600 | 316.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.595.811 | 2.455.277 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 38.576.777 | 77.820.513 |
| Passiver i alt | | 82.140.273 | 119.941.958 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar | 10.000.000 | 25.590.804 | 35.590.804 |
| Årets resultat | 0 | 2.302.361 | 2.302.361 |
| Egenkapital 31. december | 10.000.000 | 27.893.165 | 37.893.165 |

Noter

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 720.000 | 720.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.371 | 4.330 |
| | 724.371 | 724.330 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 86.165 | 367.700 |
| Andre finansielle omkostninger | 792.809 | 453.432 |
| | 878.974 | 821.132 |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | 683.013 | 1.300.688 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 124.424 | 0 |
| | 807.437 | 1.300.688 |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investeringseje ndomme, færdi ggjorte byggeri er kr. | Investeringseje ndomme, igang værende bygge rier kr. |
|---|--|--|
| Kostpris 1. januar | 32.415.756 | 18.709.688 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 3.469.561 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>32.415.756</u> | <u>22.179.249</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 6.584.244 | 5.445.662 |
| Årets værdireguleringer | 600.000 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>7.184.244</u> | <u>5.445.662</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>39.600.000</u> | <u>27.624.911</u> |

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer en række investeringsejendomme beliggende i Odense, hvor den forhenværende Den gamle Nordisk Tekstilfabrik var beliggende. Investeringsejendommene udlejes til beboelse. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, og selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, der ligger på 4,85% for færdigopførte ejendomme. Markedsværdien på de igangværende etaper er fastsat ud fra kostpris med opskrivning af byggeretter.

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 selskabets lejemål. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets udlejning til beboelse baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private, herunder ift. opsigelsesvarsel.

En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med -3.636 / +4.472 t.DKK. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Noter

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 55.150.000 | 400.000 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 56.000.000 |
| Kostpris 31. december | <u>55.150.000</u> | <u>56.400.000</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 218.891 | -3.794 |
| Årets resultat | 3.555.838 | 222.685 |
| Udbytte modtaget | -44.600.000 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-40.825.271</u> | <u>218.891</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>14.324.729</u> | <u>56.618.891</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|----------------------|----------|-----------|
| Tekstilpunkhus 1 P/S | Hillerød | 100% |

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 6 Andre hensættelser | | |
| Saldo primo 1. januar | 3.631.778 | 3.866.631 |
| Anvendt i året | -1.667.747 | -234.853 |
| Saldo ultimo 31. december | <u>1.964.031</u> | <u>3.631.778</u> |

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

| | | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Inden for 1 år | 1.964.031 | 1.667.747 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 1.964.031 |
| | <u>1.964.031</u> | <u>3.631.778</u> |

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar kr. | Gæld 31. december kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Banker | 75.365.236 | 2.016.244 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 29.167.295 | 202.573 | 28.651.782 |
| | 75.365.236 | 31.183.539 | 202.573 | 28.651.782 |

Kursværdien på gælden til realkreditinstitutter udgør kr. 28.918.527 pr. 31. december 2021.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.695, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 39.600.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 2.016, er der tinglyst ejerpantebrev på nom. t.kr. 58.000 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 27.625.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 2.016 har selskabet afgivet transport i modtagne arbejdsgarantier fra entreprenør.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes på tidspunktet for fakturering af lejeindtægten, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.