

## **Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S**

Parkvej 3, 3400 Hillerød

**CVR-nr. 19 26 29 01**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. februar 2023

---

David Braae Holm  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12. februar 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12. februar 2023

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

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 19 26 29 01 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 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 m<sup>2</sup> store grund, hvor det tidligere Nordisk Tekstil var beliggende samt efter færdiggørelse, at drifte og udleje ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 4.198.512, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 42.091.677.

Selskabets overskud fra de to færdige ejendomme fra etape 1, bestående af 1 Punkthus med 24 lejligheder, samt 13 rækkehuse er fuldt udlejet, og har i 2022 anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventer en positiv stigende indtjening i det nye regnskabsår fra disse ejendomme.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Den i medio 2021 indgåede nye kontrakt med Nordstern (tidligere KPC Herning) om opførelse af etape 2, bestående af 1 Punkthus med 24 lejligheder, og 21 rækkehuse, forløber meget tilfredsstillende, og afleveringsforretning af byggeriet til ibrugtagning finder sted den 1. juni 2023. Udlejning er netop påbegyndt, og forløber tilfredsstillende.

### 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	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.731.563</b>	<b>1.392.750</b>
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		720.000	720.000
Andre eksterne omkostninger		-421.838	-305.445
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.029.725</b>	<b>1.807.305</b>
Personaleomkostninger	1	-724.908	-724.371
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.304.817</b>	<b>1.082.934</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.568.291	600.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.873.108</b>	<b>1.682.934</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.216.509	2.305.838
Finansielle omkostninger	2	-834.023	-878.974
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.255.594</b>	<b>3.109.798</b>
Skat af årets resultat	3	-1.057.082	-807.437
<b>Årets resultat</b>		<b>4.198.512</b>	<b>2.302.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.198.512	2.302.361
		<b>4.198.512</b>	<b>2.302.361</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme, færdiggjorte byggerier	4	41.200.000	39.600.000
Investeringsejendomme, igangværende byggerier	4	105.346.320	27.624.911
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>146.546.320</b>	<b>67.224.911</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	16.541.238	14.324.729
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>16.541.238</b>	<b>14.324.729</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>163.087.558</b>	<b>81.549.640</b>
Andre tilgodehavender		7.422	45.096
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.422</b>	<b>45.096</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.239</b>	<b>545.537</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>124.661</b>	<b>590.633</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>163.212.219</b>	<b>82.140.273</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		32.091.677	27.893.165
<b>Egenkapital</b>		<b>42.091.677</b>	<b>37.893.165</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.968.237	3.706.300
Andre hensættelser	6	7.864	1.964.031
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.976.101</b>	<b>5.670.331</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.759.345	28.964.722
Deposita		474.510	672.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>29.233.855</b>	<b>29.637.322</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	205.377	202.573
Danske Bank, byggekredit		79.202.419	2.016.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.250	331.701
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.323.451	6.289.368
Anden gæld		138.089	64.449
Periodeafgrænsningsposter		0	35.120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>86.910.586</b>	<b>8.939.455</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>116.144.441</b>	<b>38.576.777</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>163.212.219</b>	<b>82.140.273</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.000.000	27.893.165	37.893.165
Årets resultat	0	4.198.512	4.198.512
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>32.091.677</b>	<b>42.091.677</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	720.000	720.000
Andre omkostninger til social sikring	4.908	4.371
	<b>724.908</b>	<b>724.371</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	113.937	86.165
Andre finansielle omkostninger	720.086	792.809
	<b>834.023</b>	<b>878.974</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	1.156.231	683.013
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-99.149	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	124.424
	<b>1.057.082</b>	<b>807.437</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme, færdiggjorte byggerier	Investerings- ejendomme, igangværende byggerier
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	32.415.756	22.179.249
Tilgang i året	31.709	77.721.409
Kostpris 31. december	32.447.465	99.900.658
Værdireguleringer 1. januar	7.184.244	5.445.662
Årets værdireguleringer	1.568.291	0
Værdireguleringer 31. december	8.752.535	5.445.662
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>41.200.000</b>	<b>105.346.320</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer en række investeringsejendomme beliggende i Odense, hvor den forhenværende 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.

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

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	10.550.000	55.150.000
Tilbagebetaling i årets løb	0	-44.600.000
Kostpris 31. december	<u>10.550.000</u>	<u>10.550.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.774.729	218.891
Årets resultat	3.216.509	3.555.838
Udbytte modtaget	-1.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>5.991.238</u>	<u>3.774.729</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.541.238</u></b>	<b><u>14.324.729</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tekstilpunkhus 1 P/S	Hillerød	100%

**6 Andre hensættelser**

Saldo primo 1. januar	1.964.031	3.631.778
Anvendt i året	-1.956.167	-1.667.747
<b>Saldo ultimo 31. december</b>	<b><u>7.864</u></b>	<b><u>1.964.031</u></b>

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	<u>7.864</u>	<u>1.964.031</u>
	<b><u>7.864</u></b>	<b><u>1.964.031</u></b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker, byggekredit	2.016.244	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	29.167.295	28.964.722	205.377	27.906.780
Deposita	0	474.510	0	0
	<b>31.183.539</b>	<b>29.439.232</b>	<b>205.377</b>	<b>27.906.780</b>

Kursværdien på gælden til realkreditinstitutter udgør kr. 21.785.813 pr. 31. december 2022.

### 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. 28.965, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 41.305.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 79.202, er der tinglyst ejerpantebrev på nom. t.kr. 58.000 med sikkerhed i investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 105.241.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 79.202 har selskabet afgivet transport i modtagne arbejdsgarantier fra entreprenør.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for 2022 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.

### 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 2022 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.

### 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.

### Hensatte forpligtelser

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 netto-provenuet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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