



**Bjerre Herred Landbrugsselskab  
A/S**

Adelgade 8  
9500 Hobro  
CVR-nr. 25558979

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.02.2022

---

**Charles Kastberg Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S

Adelgade 8

9500 Hobro

CVR-nr.: 25558979

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Søren Wibholm Just, formand

Lars Tolborg, næstformand

Peter Sven Sørensen

Charles Kastberg Christensen

Michael Hermann Levy

## Direktion

Charles Kastberg Christensen, adm. dir

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 23.02.2022

## Direktion

**Charles Kastberg Christensen**

adm. dir

## Bestyrelse

**Søren Wibholm Just**

formand

**Lars Tolborg**

næstformand

**Peter Sven Sørensen**

**Charles Kastberg Christensen**

**Michael Hermann Levy**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Aarhus, den 23.02.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Lars Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

**Alexander Brix Kronborg**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47804

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter landbrugsejendomme med tilhørende jord.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 10.715 t.kr. mod 3.545 t.kr., hvilket af ledelsen anses som meget tilfredsstillende. Resultat er positivt påvirket af afhændelse af udviklingsjord i året i området Remmerslund Skovby ved Hedensted.

Der er i året ændret regnskabspraksis og præsentation af selskabets landbrugsjord og investeringsejendomme. Ændringen har ingen væsentlig effekt på resultatopgørelse eller balancen. Der henvises til nærmere omtale i anvendt regnskabspraksis.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregning af dagsværdien ud fra observerbare data, afkastmodeller og markedsrapporter.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Idet markedet for landbrugsejendomme og -jord til tider er volatibelt, vil værdiansættelsen af landbrugsejendomme være omfattet af såvel positive som negative værdireguleringer i forhold til måling pr. 31. december 2021. Note 4 indeholder yderligere oplysning herom.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.370.382</b>	<b>3.305.024</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		897.077	3.072.600
Personaleomkostninger	1	(1.206.694)	(1.135.089)
Af- og nedskrivninger	2	357.700	(103.824)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.418.465</b>	<b>5.138.711</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.857.806	62.415
Andre finansielle indtægter		273.341	195.790
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(17.041)
Andre finansielle omkostninger		(804.368)	(867.836)
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.745.244</b>	<b>4.512.039</b>
Skat af årets resultat	3	(3.030.317)	(967.025)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.714.927</b>	<b>3.545.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.714.927	3.545.014
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.714.927</b>	<b>3.545.014</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		54.135.293	49.001.000
Investeringsejendomme		28.936.722	27.375.401
Produktionsanlæg og maskiner		2.870.821	1.916.623
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		133.001	7.794
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>86.075.837</b>	<b>78.300.818</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		538.718	7.328.387
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.333.374	0
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>3.872.092</b>	<b>7.328.387</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.947.929</b>	<b>85.629.205</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	78.204
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>78.204</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		287.967	127.606
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.357	1.785.637
Andre tilgodehavender	6	9.190.783	264.245
Periodeafgrænsningsposter		48.742	10.839
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.541.849</b>	<b>2.188.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.224.128</b>	<b>1.387.996</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.765.977</b>	<b>3.654.527</b>
<b>Aktiver</b>		<b>100.713.906</b>	<b>89.283.732</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.637.844	6.128.387
Overført overskud eller underskud		24.659.662	10.454.192
<b>Egenkapital</b>		<b>27.797.506</b>	<b>17.082.579</b>
Udskudt skat		4.559.000	4.005.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.559.000</b>	<b>4.005.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		64.246.104	61.734.797
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>64.246.104</b>	<b>61.734.797</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	718.676	640.189
Bankgæld		0	3.420.125
Deposita		10.000	30.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		478.238	680.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		650.825	974.911
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.891	23.066
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		75.008	76.700
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.986.365	0
Anden gæld		126.293	615.385
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.111.296</b>	<b>6.461.356</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.357.400</b>	<b>68.196.153</b>
<b>Passiver</b>		<b>100.713.906</b>	<b>89.283.732</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.128.387	10.454.192	17.082.579
Overført til reserver	0	(3.490.543)	3.490.543	0
Årets resultat	0	0	10.714.927	10.714.927
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.637.844</b>	<b>24.659.662</b>	<b>27.797.506</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.045.864	897.768
Pensioner	101.040	48.944
Andre omkostninger til social sikring	12.580	7.319
Andre personaleomkostninger	47.210	181.058
	<b>1.206.694</b>	<b>1.135.089</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	135.595	103.824
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(493.295)	0
	<b>(357.700)</b>	<b>103.824</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	2.486.365	0
Ændring af udskudt skat	554.000	980.000
Refusion i sambeskatning	(10.048)	(12.975)
	<b>3.030.317</b>	<b>967.025</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	49.001.000	20.707.041	2.467.016	27.817
Tilgange	5.321.275	2.695.866	1.082.000	133.000
Afgange	(186.982)	(1.735.954)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.135.293</b>	<b>21.666.953</b>	<b>3.549.016</b>	<b>160.817</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(550.393)	(20.023)
Årets afskrivninger	0	0	(127.802)	(7.793)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(678.195)</b>	<b>(27.816)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	6.521.509	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	729.010	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	19.250	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>7.269.769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.135.293</b>	<b>28.936.722</b>	<b>2.870.821</b>	<b>133.001</b>

#### Beboelsesejendomme

Beboelsesejendommene består af 3 stuehuse i området omkring Horsens samt en villa.

Investerings ejendommene er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten for stuehusene er god og der har i året alene været tomgang som følge af renovering og vedligehold.

Det gennemsnitlige afkast for selskabets beboelsesejendomme udgør 5,7% pr. 31.12.2021 (5,8% pr. 31.12.2020) og er fastsat med udgangspunkt i de markedsforhold der på balancedagen gjorde sig gældende for beboelsesejendomme i- og omkring Horsens. Der er ved fastsættelse af afkastkravet taget udgangspunkt i førnævnte markedsforhold samt stuehusenes stand, udlejningsprocent, tomgang og beliggenhed mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 730 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 880 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et gennemsnitligt budgetteret resultat for ejendommene på 138 t.kr.

Ejendommene kan fra lejers side opsiges med 3 måneders varsel.

#### Driftsbygninger

Driftsbygninger (udlejning) består af 4 stalde samt 2 gylletanke, beliggende omkring Horsens. Alle driftsbygninger har tilknytning til en af ovenstående stuehuse. Investerings ejendommene er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten for driftsbygninger udgør 100 % og der har i året ikke været tomgang i disse.

Det gennemsnitlige afkast for selskabets driftsbygninger udgør 9,83 % pr. 31.12.2021 (9,50 % pr. 31.12.2020) og er fastsat med udgangspunkt i de markedsforhold der på balancedagen gjorde sig gældende for lignende

driftsbygninger i og omkring Horsens. Der er ved fastsættelse af afkastkravet taget udgangspunkt i førnævnte markedsforhold samt driftsbygningernes stand, udlejningsprocent, tomgang og beliggenhed mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 346 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 387 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et gennemsnitligt budgetteret resultat for driftsbygningerne på 247 t.kr.

### Udviklingsjord

Udviklingsjorden er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af gennemsnitlige priser pr. byggeretsmeter for disse typer af jord samt under hensyntagen til kvalitative faktorer såsom kommende lokalplaner, jordens bonitet mv.

Ved beregning af udviklingsjordens dagsværdi er anvendt en gennemsnitligt pris pr. byggeretsmeter på 2.000 kr. med afsæt i handler i området det seneste år (1.840 kr pr. 31.12.2020)

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.200.000	0
Overførsler	(684.248)	684.248
Tilgange	1.017.578	0
Afgange	(983.330)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>684.248</b>
Opskrivninger primo	6.128.387	0
Overførsler	(2.649.126)	2.649.126
Andel af årets resultat	3.399.916	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(6.890.459)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(11.282)</b>	<b>2.649.126</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>538.718</b>	<b>3.333.374</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Remmerslund Skovby IV P/S	Hobro	P/S	100
Remmerslund III ApS	Hobro	ApS	100

  

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Remmerslund Skovby III ApS	Horsens	ApS	33,33

## 6 Andre tilgodehavender

Der indestår 5.500 t.kr. på skattekontoen pr. 31.12.2021 indregnet i posten 'Andre tilgodehavender'.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	718.676	640.189	64.246.104	60.652.724
	<b>718.676</b>	<b>640.189</b>	<b>64.246.104</b>	<b>60.652.724</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Charles Kastberg Christensen ApS som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og produktionsanlæg udgør 86.076 t.kr. (31.12.20: 78.301 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 32.800 t.kr. i selskabets ejendomme beliggende Bråvej 20, Bråskovvej 2B, Dallerupvej 16 samt St Ørnstrupgårdvej 4.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 10.000 t.kr. i selskabets ejendom beliggende Dallerupvej 16.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår fordelingen mellem investeringsejendomme og grunde og bygninger. Tidligere har både landbrugsjord og øvrige driftsbygninger samt investeringsejendomme været præsenteret og indregnet i posten 'Investeringsejendomme'.

Indregning og måling af langbrugsjorden under 'Grunde og bygninger' sker i nærværende regnskab og fremadrettet til kostpris og der afskrives ikke på jorden, da det anses som en grund. Tidligere års opskrivinger er korrigeret i årets tal (uden tilpasning af sammenligningstallene), mens fordelingen/kategoriseringen mellem regnskabsposterne er tilpasset i sammenligningstallene. Korrektionen af tidligere års opskrivinger er ikke rettet i sammenligningstallene henset til væsentligheden, idet tilpasningen alene udgjorde ca. 50 t.kr.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter 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.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### **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.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet 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**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. Grunde omfatter landbrugsjord, der indgår i omdrift. Der afskrives ikke på grunde.

På øvrige aktivgrupper foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

Dagsværdien opgøres for beboelsesejendomme og driftsbygninger ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Dagsværdien opgøres for landbrugs- og udviklingsjord som udgangspunkt ved anvendelse af gennemsnitlige HA-priser for disse typer af jord samt under hensyntagen til kvalitative faktorer såsom kommende lokalplaner, jordens bonitet mv.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Landbrugsjorden der drives i selskabets landbrugsdrift måles ligeledes til dagsværdi, men med nettoopskrivninger bundet på egenkapitalen efter ÅRL §41. Årets nettoopskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

#### **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 reguleret for interne avancer.

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

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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

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

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Skyldig og tilgodehavende 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.