

---

# ***Bjert Ejendomme A/S***

Kolding Åpark 8 A, 8., 6000 Kolding

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/5 2021 - 30/4 2022)

---

CVR-nr. 26 30 27 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2022

Carsten Henrik Ørssleff  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Bjert Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. juni 2022

## Direktion

Martin Julius Klejs Jensen  
direktør

## Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff  
formand

Martin Julius Klejs Jensen

Kristoffer Hougaard Beck

Åge Tang-Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bjert Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bjert Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 30. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor  
mne35811

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bjert Ejendomme A/S  
Kolding Åpark 8 A, 8.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 26 30 27 06  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Kolding

**Bestyrelse**

Carsten Henrik Ørssleff, formand  
Martin Julius Klejs Jensen  
Kristoffer Hougaard Beck  
Åge Tang-Andersen

**Direktion**

Martin Julius Klejs Jensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|   | Note | 2021/22<br>TDKK | 2020/21<br>TDKK |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>        |      | <b>18</b>       | <b>-953</b>     |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver              |      | 6.100           | 8.150           |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |      | <b>6.118</b>    | <b>7.197</b>    |
| Andre driftsomkostninger                              |      | 0               | -831            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                |      | <b>6.118</b>    | <b>6.366</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder       |      | 16.621          | 5.006           |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 5.796           | 0               |
| Finansielle indtægter                                 | 3    | 890             | 1.341           |
| Finansielle omkostninger                              | 4    | -281            | -512            |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>29.144</b>   | <b>12.201</b>   |
| Skat af årets resultat                                | 5    | -1.334          | -3.090          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>27.810</b>   | <b>9.111</b>    |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |               |              |
|--|---------------|--------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 15.983        | 6.813        |
| Overført resultat  | 11.827        | 2.298        |
|  | <b>27.810</b> | <b>9.111</b> |

# Balance 30. april

## Aktiver

|  | Note | 2022<br>TDKK   | 2021<br>TDKK   |
|--|------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 44.800         | 38.700         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6    | <b>44.800</b>  | <b>38.700</b>  |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           |      | 150.575        | 60.874         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |      | 17.186         | 0              |
| Andre tilgodehavender                        |      | 250            | 244            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>168.011</b> | <b>61.118</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>212.811</b> | <b>99.818</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 31             | 6              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 33.754         | 28.705         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 219            | 204            |
| Selskabsskat                                 |      | 174            | 0              |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 34             | 21             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>34.212</b>  | <b>28.936</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>517</b>     | <b>53</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>34.729</b>  | <b>28.989</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>247.540</b> | <b>128.807</b> |



# Balance 30. april

## Passiver

|  | Note | 2022<br>TDKK   | 2021<br>TDKK   |
|--|------|----------------|----------------|
| Selskabskapital  |      | 5.000          | 5.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 94.549         | 29.895         |
| Overført resultat  |      | 124.129        | 72.188         |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>223.678</b> | <b>107.083</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 6.826          | 4.876          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>6.826</b>   | <b>4.876</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 5.646          | 7.019          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 7    | <b>5.646</b>   | <b>7.019</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 7    | 1.337          | 1.345          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 257            | 75             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 8.278          | 7.958          |
| Deposita   |      | 737            | 279            |
| Anden gæld   |      | 208            | 0              |
| Periodeafgrænsningsposter                                  |      | 573            | 172            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>11.390</b>  | <b>9.829</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>17.036</b>  | <b>16.848</b>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>247.540</b> | <b>128.807</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                        | 1    |                |                |
| Væsentligste aktiviteter                                   | 2    |                |                |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 8    |                |                |
| Nærtstående parter   | 9    |                |                |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 10   |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|   | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt          |
|---|-----------------|---|----------------------|----------------|
|   | TDKK            | TDKK  | TDKK                 | TDKK           |
| Egenkapital 1. maj  | 5.000           | 29.895  | 59.861               | 94.756         |
| Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden | 0               | 0   | 40.260               | 40.260         |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis                                   | 0               | 47.964  | 12.181               | 60.145         |
| Korrigeret egenkapital 1. maj   | 5.000           | 77.859  | 112.302              | 195.161        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo                        | 0               | 1.445   | 0                    | 1.445          |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo                       | 0               | -538  | 0                    | -538           |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter                              | 0               | -200  | 0                    | -200           |
| Årets resultat  | 0               | 15.983  | 11.827               | 27.810         |
| <b>Egenkapital 30. april</b>  | <b>5.000</b>    | <b>94.549</b>   | <b>124.129</b>       | <b>223.678</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendomme.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendomme i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommenes værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendomme.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt at drive handels- og investeringsvirksomhed mv.

|  | 2021/22<br>TDKK | 2020/21<br>TDKK |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>3 Finansielle indtægter</b>             |                 |                 |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 870             | 1.321           |
| Andre finansielle indtægter                | 20              | 20              |
|  | <b>890</b>      | <b>1.341</b>    |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>          |                 |                 |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 203             | 425             |
| Andre finansielle omkostninger             | 78              | 87              |
|  | <b>281</b>      | <b>512</b>      |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>            |                 |                 |
| Årets aktuelle skat                        | -616            | -322            |
| Årets udskudte skat                        | 1.950           | 3.412           |
|  | <b>1.334</b>    | <b>3.090</b>    |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern valuarvurdering og forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|  | 2022<br>TDKK | 2021<br>TDKK |
|--|--------------|--------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 44.800       | 38.700       |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 6.100        | 8.150        |
| Anvendt afkastkrav                           | 6,9 - 7,5    | 8,1 - 8,5    |
| Driftomkostninger i % af lejeindtægter       | 15 - 26      | 15 - 26      |

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år | 2.144        | 3.275        |
|  | <b>2.144</b> | <b>3.275</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2022<br>TDKK | 2021<br>TDKK |
|--|--------------|--------------|
| <b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |              |              |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |              |              |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |              |              |
| Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på                            | 44.800       | 38.700       |

Selskabet har kautioneret for DCV 2 A/S' gæld til Nykredit A/S.

Selskabet har kautioneret for Bjert Boligejendomme A/S' gæld til Realkredit Danmark A/S.

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S' mellemværende med pengeinstitut.

Selskabets aktier i Kolding Åpark 8A A/S er stillet til sikkerhed for Kolding Åpark 8A A/S' mellemværende med pengeinstitut.

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for I.V Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn              | Hjemsted |
|-------------------|----------|
| Bjert Holding ApS | Kolding  |

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjert Ejendomme A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i TDKK.

### **Ændring af regnskabspraksis**

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for måling af ejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en forhøjelse af resultat før skat for 2021/22 med TDKK 4.758. Egenkapitalen er pr. 1. maj 2021 påvirket positivt med TDKK 12.181. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### **Virksomhedssammenslutninger**

#### ***Virksomhedssammenlægninger***

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. april 2022 vurderet af uafhængigt valuarfirma.

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. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

virksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender, som i balancen måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.