

---

# ***NJB Ejendomme ApS***

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

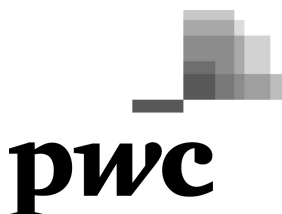
## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 30 68 90 97

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /3 2023

Jens Belling  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for NJB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. marts 2023

## Direktion

Niels Guttman Belling  
direktør

## Bestyrelse

Jens Belling  
formand

Niels Guttman Belling

Christian Juul Belling

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i NJB Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NJB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 3. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	NJB Ejendomme ApS Fynsvej 56 5500 Middelfart  CVR-nr.: 30 68 90 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Jens Belling, formand Niels Guttman Belling Christian Juul Belling
<b>Direktion</b>	Niels Guttman Belling
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.841.464</b>	<b>5.096.383</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	9	6.938.418	5.467.146
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.779.882</b>	<b>10.563.529</b>
Personaleomkostninger	2	-2.301.783	-651.701
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-174.548	-171.981
<b>Resultat før finansielle poster</b>	4	<b>8.303.551</b>	<b>9.739.847</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.526.712	9.517.346
Finansielle indtægter	5	414.682	402.302
Finansielle omkostninger	6	-2.049.534	-1.223.039
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.195.411</b>	<b>18.436.456</b>
Skat af årets resultat	7	-1.467.172	-1.397.416
<b>Årets resultat</b>		<b>7.728.239</b>	<b>17.039.040</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.526.712	9.197.027
Overført resultat	5.201.527	7.842.013
	<b>7.728.239</b>	<b>17.039.040</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	8	4.652.298	54.076.914
Investeringsejendomme	9	80.585.895	56.317.111
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	53.925	64.196
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	67.927.992	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>153.220.110</b>	<b>110.458.221</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	11.763.739	9.237.027
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.763.739</b>	<b>9.237.027</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>164.983.849</b>	<b>119.695.248</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.500	4.187.437
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.039.554	13.441.430
Andre tilgodehavender		688.750	80.252
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		243.075	76.893
Periodeafgrænsningsposter		135.211	117.775
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.201.090</b>	<b>17.903.787</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>17.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.201.090</b>	<b>17.920.787</b>
<b>Aktiver</b>		<b>182.184.939</b>	<b>137.616.035</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.723.739	9.197.027
Overført resultat		26.885.588	21.684.061
<b>Egenkapital</b>		<b>58.609.327</b>	<b>50.881.088</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.100.476	1.390.229
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.100.476</b>	<b>1.390.229</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.833.011	46.459.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>44.833.011</b>	<b>46.459.314</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.587.661	1.702.106
Kreditinstitutter		13.031.449	4.830.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.678.389	835.389
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.619.463	29.864.410
Deposita		1.412.032	1.355.997
Anden gæld		184.271	115.338
Periodeafgrænsningsposter		128.860	181.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>75.642.125</b>	<b>38.885.404</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>120.475.136</b>	<b>85.344.718</b>
<b>Passiver</b>		<b>182.184.939</b>	<b>137.616.035</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	20.000.000	9.197.027	21.684.061	50.881.088
Årets resultat	0	2.526.712	5.201.527	7.728.239
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>20.000.000</b>	<b>11.723.739</b>	<b>26.885.588</b>	<b>58.609.327</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, udvikling og udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.081.226	609.952
Pensioner	171.143	0
Andre omkostninger til social sikring	23.028	6.080
Andre personaleomkostninger	26.386	35.669
	<b>2.301.783</b>	<b>651.701</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	174.548	171.981
	<b>174.548</b>	<b>171.981</b>
<b>4 Særlige poster</b>		
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	2.569.163
	<b>0</b>	<b>2.569.163</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	414.579	402.302
Andre finansielle indtægter	103	0
	<b>414.682</b>	<b>402.302</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.317.490	527.098
Andre finansielle omkostninger	732.044	695.941
	<b>2.049.534</b>	<b>1.223.039</b>

## 7 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-243.075	-76.893
Årets udskudte skat	1.710.247	1.475.299
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-990
	<b>1.467.172</b>	<b>1.397.416</b>

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	54.271.267	71.900	0	54.343.167
Tilgang i årets løb	0	0	18.706.025	18.706.025
Overførsler i årets løb	-49.221.967	0	49.221.967	0
Kostpris 31. december	5.049.300	71.900	67.927.992	73.049.192
Ned- og afskrivninger 1. januar	232.725	7.704	0	240.429
Årets afskrivninger	164.277	10.271	0	174.548
Ned- og afskrivninger 31. december	397.002	17.975	0	414.977
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.652.298</b>	<b>53.925</b>	<b>67.927.992</b>	<b>72.634.215</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	50.799.997
Tilgang i årets løb	17.330.366
Kostpris 31. december	<u>68.130.363</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.517.114
Årets værdireguleringer	6.938.418
Værdireguleringer 31. december	<u>12.455.532</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>80.585.895</u></b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model 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 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 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	80.585.895	56.317.111
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.938.418	5.467.146
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0	2,0
Forrentningskrav i pct. (beboelse)	4,2	4,0
Forrentningskrav i pct. (erhverv)	5,7-6,2	5,5-6,0
Forrentningskrav i pct. (blandet for ejendommen)	5,75	5,57
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	145	142
Værdi af byggerettighed pr. kvm	3.861	0

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et blandet afkastkrav for ejendommen på 5,75%. Det blandede afkastkrav omfatter arealer til bolig, klinik, butik og erhverv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	87.640.465	80.585.895	74.650.934
Ændring i dagsværdi	7.054.570	0	-5.934.961

## 10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris 1. januar	40.000	40.000
Kostpris 31. december	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. januar	9.197.027	-320.319
Årets resultat	2.526.712	9.517.346
Værdireguleringer 31. december	11.723.739	9.197.027
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.763.739</b>	<b>9.237.027</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
NJB Ejendomme 1 ApS	Middelfart	40.000	100%

# Noter til årsregnskabet

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	38.754.763	40.013.485
Mellem 1 og 5 år	6.078.248	6.445.829
Langfristet del	<u>44.833.011</u>	<u>46.459.314</u>
Inden for 1 år	<u>1.587.661</u>	<u>1.702.106</u>
	<b><u>46.420.672</u></b>	<b><u>48.161.420</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 22.356, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	72.580.290	54.076.914
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 28.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi af:	80.585.895	56.317.111
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.546, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi af:	80.585.895	56.317.111

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Belling 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.

## 13 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Belling Holding ApS	Middelfart



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJB Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### **Finansielle poster**

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

### **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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***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. 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Grunde	100 %
--------	-------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 vedrører 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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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