
I.V Holding ApS

Kolding Åpark 8A, 8., 6000 Kolding

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 41 99 25 30

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/7 2023

Martin Julius Klejs
Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for I.V Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. juli 2023

Direktion

Martin Julius Klejs Jensen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i I.V Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for I.V Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 3. juli 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Lasse Berg
statsautoriseret revisor
mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet I.V Holding ApS
Kolding Åpark 8A, 8.
6000 Kolding
CVR-nr: 41 99 25 30
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion Martin Julius Klejs Jensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022/23	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	80.974	99.753	98.622
Resultat af finansielle poster	-7.990	13.723	20.687
Resultat før skat	5.988	44.574	55.070
Årets resultat	5.196	41.628	42.436
Balance			
Balancesum	794.649	792.365	723.591
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.943	10.996	13.361
Egenkapital	463.158	460.052	420.333
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	18.965	25.400	45.929
- investeringsaktivitet	-29.626	-11.152	-5.386
- finansieringsaktivitet	6.604	20.293	-7.496
Årets forskydning i likvider	-4.057	34.541	33.047
Nøgletal i %			
Soliditetsgrad	58,3%	58,1%	58,1%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier i tilknyttede og associerede virksomheder.

Koncernens formål består i investerings- og ejendomsaktivitet, samt produktion og salg indenfor produktionsområderne olier, sæber og andre overfladeprodukter i datterselskabet WOCA Denmark A/S.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på TDKK 5.196, og koncernens balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 463.158.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Resultat ligger under det forventede, som var udmeldt i årsrapporten for 2021/22. Dog vurderes det som tilfredsstillende under de givne markedsforhold, hvor krigen i Ukraine, stigende energipriser og inflation har skabt stor usikkerhed på de finansielle markeder, ligesom WOCA-koncernen har været påvirket af Corona-restriktioner i Kina frem til primo 2023.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer et resultat før skat for 2023/24 i niveauet DKK 10 til DKK 20 mio.

Eksternt miljø

Det er et mål for koncernen at påvirke miljøet i mindst muligt omfang. Der er i datterselskabet WOCA Denmark A/S opstillet en række interne målsætninger for arbejdsmiljøet og reduktion af energiforbruget. Derudover er WOCA Denmark A/S certificeret efter ISO 9001:2015 og ISO 14001:2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedr. indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		69.087	74.053	-12	-16
Værdiregulering af investeringsaktiver		11.887	25.700	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		80.974	99.753	-12	-16
Personaleomkostninger	2	-56.969	-58.706	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.027	-10.196	0	0
Resultat før finansielle poster		13.978	30.851	-12	-16
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	2.361	9.435
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.243	5.796	0	0
Finansielle indtægter		282	18.693	0	0
Finansielle omkostninger		-9.515	-10.766	-3	-3
Resultat før skat		5.988	44.574	2.346	9.416
Skat af årets resultat	3	-792	-2.946	3	7
Årets resultat	4	5.196	41.628	2.349	9.423

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Erhvervede licenser		1.283	1.439	0	0
Erhvervede varemærker		263	306	0	0
Goodwill		9.538	13.186	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	11.084	14.931	0	0
Grunde og bygninger	7	21.770	23.218	0	0
Investeringsjendomme	6	288.199	274.361	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	8.146	10.535	0	0
Materielle anlægsaktiver		318.115	308.114	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	125.368	125.489
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	43.654	17.186	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	50	0	0	0
Andre tilgodehavender	10	929	1.019	0	0
Finansielle anlægsaktiver		44.633	18.205	125.368	125.489
Anlægsaktiver		373.832	341.250	125.368	125.489
Varebeholdninger	12	166.727	177.425	0	0

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 TDKK	2021/22 TDKK	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.526	28.189	0	0
Andre tilgodehavender	13	935	9.160	0	0
Udskudt skatteaktiv	16	0	0	1	0
Selskabsskat		1.701	1.034	2	4
Periodeafgrænsningsposter	14	2.345	2.667	0	0
Tilgodehavender		25.507	41.050	3	4
Værdipapirer	11	219.619	220.306	0	0
Likvide beholdninger		8.964	12.334	70	88
Omsætningsaktiver		420.817	451.115	73	92
Aktiver		794.649	792.365	125.441	125.581

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 TDKK	2021/22 TDKK	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Selskabskapital	15	40	40	40	40
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	28.216	28.335
Reserve for sikringstransaktioner		422	324	0	0
Reserve for valutaomregning		22	-50	0	0
Overført resultat		122.842	122.547	95.070	94.486
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	2.600	2.000	2.600
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		125.326	125.461	125.326	125.461
Minoritetsinteresser		337.832	334.591	0	0
Egenkapital		463.158	460.052	125.326	125.461
Hensættelse til udskudt skat	16	32.362	31.418	0	0
Andre hensættelser	17	19.923	20.626	0	0
Hensatte forpligtelser		52.285	52.044	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		54.945	58.846	0	0
Kreditinstitutter		0	1.442	0	0
Leasingforpligtelser		1.843	2.593	0	0
Deposita		6.370	5.097	0	0
Anden gæld		0	1.563	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	63.158	69.541	0	0

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	4.176	4.294	0	0
Kreditinstitutter	18	174.291	157.654	0	0
Leasingforpligtelser	18	765	1.697	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.515	20.070	9	15
Gæld til tilknyttede virksomheder	18	0	0	0	3
Deposita		166	877	0	0
Anden gæld	18, 13	21.020	23.966	106	102
Periodeafgrænsningsposter	19	2.115	2.170	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		216.048	210.728	115	120
Gældsforpligtelser		279.206	280.269	115	120
Passiver		794.649	792.365	125.441	125.581
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Begivenheder efter balancedagen	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Reserve for valuta- omregning	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	40	324	-50	122.547	2.600	125.461	334.591	460.052
Valutakursregulering	0	0	72	0	0	72	236	308
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.600	-2.600	0	-2.600
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	125	0	0	0	125	415	540
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-27	0	0	0	-27	-91	-118
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.086	0	1.086	-1.306	-220
Årets resultat	0	0	0	-791	2.000	1.209	3.987	5.196
Egenkapital 30. april	40	422	22	122.842	2.000	125.326	337.832	463.158

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	40	28.335	94.486	2.600	125.461	0	125.461
Valutakursregulering	0	72	0	0	72	0	72
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.600	-2.600	0	-2.600
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	125	0	0	125	0	125
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-27	0	0	-27	0	-27
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-54	0	0	-54	0	-54
Årets resultat	0	-235	584	2.000	2.349	0	2.349
Egenkapital 30. april	40	28.216	95.070	2.000	125.326	0	125.326

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Koncern		
	Note	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK
Årets resultat		5.196	41.628
Regulering	20	6.923	-26.281
Ændring i driftskapital	21	16.712	3.107
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		28.831	18.454
Renteindbetalinger og lignende		282	18.693
Renteudbetalinger og lignende		-9.515	-10.766
Pengestrømme fra ordinær drift		19.598	26.381
Betalt selskabsskat		-633	-981
Pengestrømme fra driftsaktivitet		18.965	25.400
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-466	-1.446
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.854	-10.996
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-26.806	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	90
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		1.500	1.200
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-29.626	-11.152
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.019	-3.249
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-1.682	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-290	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		15.195	25.950
Indgåelse af leasingforpligtelser		0	520
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	72
Betalt udbytte		-2.600	-3.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		6.604	20.293
Ændring i likvider		-4.057	34.541
Likvider 1. maj		232.640	198.099
Likvider 30. april		228.583	232.640
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.964	12.334
Værdipapirer		219.619	220.306
Likvider 30. april		228.583	232.640

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktivitet omfatter bl.a. ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på koncernens ejendomme.

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

I.V Holding ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Koncern		Moderselskab	
2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	50.534	52.555	0	0
Pensioner	5.560	5.184	0	0
Andre omkostninger til social sikring	875	967	0	0
	56.969	58.706	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	90	91	0	0
------------------------------------------------	-----------	-----------	----------	----------

Koncern		Moderselskab	
2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-152	-7.266	-2	-7
Årets udskudte skat	944	10.212	-1	0
	792	2.946	-3	-7

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	2.600	2.000	2.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-235	9.435
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.987	32.205	0	0
Overført resultat	-791	6.823	584	-2.612
	5.196	41.628	2.349	9.423

5. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede licenser	Erhvervede varemærker	Goodwill
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	3.395	25.456	38.890
Valutakursregulering	0	0	-29
Tilgang i årets løb	465	0	0
Kostpris 30. april	3.860	25.456	38.861
Ned- og afskrivninger 1. maj	1.956	25.150	25.704
Årets afskrivninger	621	43	3.619
Ned- og afskrivninger 30. april	2.577	25.193	29.323
Regnskabsmæssig værdi 30. april	1.283	263	9.538

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. maj	227.373
Tilgang i årets løb	1.951
Kostpris 30. april	229.324
Værdireguleringer 1. maj	46.988
Årets værdireguleringer	11.887
Værdireguleringer 30. april	58.875
Regnskabsmæssig værdi 30. april	288.199

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.

Dagsværdierne er opgjort ved hjælp af afkastbaserede modeller og på baggrund af sammenlignelige transaktioner på markedet.

Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Koncernens ejendomsportefølje kan opdeles i kategorierne nedenfor, hvor de væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst:

Boligejendomme Trekantområdet TDKK 12.950.

- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 24 % af lejeindtægterne.

- Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendommene.

Erhvervsnejendomme Trekantområdet TDKK 275.249.

- De anvendte afkastkrav er fastsat til 5,85 - 7 %.

- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 14 % af lejeindtægterne.

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	288.199	274.361
Værdiregulering, resultatopgørelse	11.887	25.700

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	34.819	30.390
Valutakursregulering	0	-14
Tilgang i årets løb	275	1.717
Kostpris 30. april	<u>35.094</u>	<u>32.093</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	11.601	19.855
Årets afskrivninger	1.723	4.092
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>13.324</u>	<u>23.947</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>21.770</u>	<u>8.146</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
8. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. maj	97.152	97.152
Kostpris 30. april	97.152	97.152
Værdireguleringer 1. maj	28.337	19.470
Årets resultat	2.361	9.435
Modtagne udbytter	-2.600	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	118	-568
Værdireguleringer 30. april	28.216	28.337
Regnskabsmæssig værdi 30. april	125.368	125.489

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemmeandel	Ejerandel
Bjert Holding ApS	Kolding	60%	23%
Teglårdsparken 101 A/S	Kolding		100%
DCV 2 A/S	Kolding		100%
Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S	Kolding		100%
Design City Vest A/S	Kolding		100%
Bjert Ejendomme A/S	Kolding		100%
Bjert Boligejendomme A/S	Kolding		100%
Stutteri EVO ApS	Vejen		100%
Bjert Private Equity A/S	Kolding		100%
Bjert Invest A/S	Kolding		100%
BICM ApS	Kolding		80%
WOCA Denmark A/S	Lunderskov		80%
WOCA Österreich GmbH	Wien, Østrig		100%
WOCA Retail Inc.	Delaware, USA		100%
Woodcare USA LLC	Georgia, USA		100%
Natural Coatings LLC	Georgia, USA		100%
WOCA Denmark Iberica S.L	Madrid, Spanien		100%
WOCA Deutschland GmbH	Hamburg, Tyskland		100%
WOCA Denmark (UK) Ltd.	Warwick, England		100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. maj	6.042	6.042	0	0
Tilgang i årets løb	26.725	0	0	0
Kostpris 30. april	32.767	6.042	0	0
Værdireguleringer primo 1. maj	11.144	6.549	0	0
Årets resultat	1.243	5.795	0	0
Modtagne udbytter	-1.500	-1.200	0	0
Værdireguleringer 30. april	10.887	11.144	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	43.654	17.186	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Kolding Åpark 8A A/S	Kolding	20%
SIBI Invest ApS	Kolding	50%

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	0	1.588
Tilgang i årets løb	50	31
Afgang i årets løb	0	-390
Kostpris 30. april	50	1.229
Nedskrivninger 1. maj	0	569
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-269
Nedskrivninger 30. april	0	300
Regnskabsmæssig værdi 30. april	50	929

Noter til årsregnskabet

11. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. april
	TDKK	TDKK
Koncern		
Værdipapirer	-1.287	219.619

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	15.489	24.530	0	0
Varer under fremstilling	99.491	98.359	0	0
Fremstillede varer og handelsvarer	51.747	54.536	0	0
	166.727	177.425	0	0

Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør TDKK 25.521 (2021/22: TDKK 24.398).

13. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Aktiver	0	538	0	0

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Renteswapaftalen er udløbet i regnskabsåret.

	Værdiregule- ring, egenkapital
	TDKK
Renteswap	538

Noter til årsregnskabet

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 40 anparter à nominelt TDKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	31.418	21.206	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	944	10.212	-1	0
Hensættelse til udskudt skat 30. april	32.362	31.418	-1	0

17. Andre hensættelser

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Andre hensættelser	19.923	20.626	0	0
	19.923	20.626	0	0

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.923	20.626	0	0
Efter 5 år	0	0	0	0
	19.923	20.626	0	0

Hensatte forpligtelser består af omkostninger til færdiggørelse af solgte projekter.

Noter til årsregnskabet

18. 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	38.330	41.343	0	0
Mellem 1 og 5 år	16.615	17.503	0	0
Langfristet del	54.945	58.846	0	0
Inden for 1 år	4.176	4.294	0	0
	59.121	63.140	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.442	0	0
Langfristet del	0	1.442	0	0
Inden for 1 år	846	13.012	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	173.445	144.642	0	0
Kortfristet del	174.291	157.654	0	0
	174.291	159.096	0	0
Leasingforpligtelser				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.843	2.593	0	0
Langfristet del	1.843	2.593	0	0
Inden for 1 år	765	1.697	0	0
	2.608	4.290	0	0

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.370	5.097	0	0
Langfristet del	6.370	5.097	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrige deposita	166	877	0	0
Kortfristet del	166	877	0	0
	6.536	5.974	0	0

Anden gæld

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.563	0	0
Langfristet del	0	1.563	0	0
Øvrig kortfristet gæld	21.020	23.966	106	102
	21.020	25.529	106	102

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Koncern	
2022/23	2021/22
TDKK	TDKK

20. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-282	-18.693
Finansielle omkostninger	9.515	10.766
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	10.027	10.196
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-11.887	-25.700
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.243	-5.796
Skat af årets resultat	792	2.946
Valutakursregulering	1	0
	6.923	-26.281

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
21. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	10.698	-9.727
Ændring i tilgodehavender	16.210	9.252
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-703	837
Ændring i leverandører mv.	-10.267	1.728
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	1	0
Andre reguleringer	773	1.017
	16.712	3.107

Koncern		Moderselskab	
2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	221.547	208.633	0	0
-----------------------------------------------------	---------	---------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	76.500	76.300	0	0
-----------------------------------------------------	--------	--------	---	---

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på i alt TDKK 29.500, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af TDKK 156.797.

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

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der deponeret pantebreve, nom. TDKK 805, i ejendomme.

Virksomhedspant på i alt TDKK 33.000, der giver pant i simple fordringer, goodwill, driftsmidler og varelager med en regnskabsmæssig værdi af TDKK 50.687.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

Noter til årsregnskabet

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	2.562	2.345	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.527	3.330	0	0
	<u>5.089</u>	<u>5.675</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har via indgåede investeringsaftaler på kommanditanparter forpligtet sig til fremtidige kapitalindskud, som på balancedagen kan opgøres til TDKK 10.371.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

23. Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Irma Vestergaard	Kapitalejer

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

24. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

25. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.V Holding ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i TDKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet I.V Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden, indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige penge strømme, indregnes værdi reguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

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 dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater 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. Resultater 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.

Resultatopgørelse

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 koncernen.

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 koncernens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10-20 år.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder samt software. Erhvervede immaterielle rettigheder og software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid, Afskrivningsperioden udgør 3 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

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.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. april 2023 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 ejendommens 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. april 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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	10-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 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 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andre værdipapirer og kapitalandele, som måles til kostpris.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og andre tilgodehavender, som måles til kostpris.

Varebeholdninger

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

Varebeholdninger, som består af ubebyggede grunde, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Renter i opførelsesperioden, på ubebyggede grunde, indregnes som en del af kostprisen på varebeholdninger.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 provenuet 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.

Noter til årsregnskabet

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo