
GV-Holding A/S

Lundagervej 25, 8722 Hedensted

Årsrapport for
1. april 2022 - 31. marts 2023

CVR-nr. 58 85 56 18

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/6 2023

Torben Bang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	6
Balance 31. marts	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for GV-Holding 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. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 29. juni 2023

Direktion

Vagn Clausen
Direktør

Bestyrelse

Torben Bang
Formand

Vagn Clausen

Henrik Holdorf Strandberg-Clausen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i GV-Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GV-Holding A/S for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, 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. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 29. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet	GV-Holding A/S Lundagervej 25 8722 Hedensted CVR-nr: 58 85 56 18 Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023 Hjemstedskommune: Hedensted
Bestyrelse	Torben Bang, formand Vagn Clausen Henrik Holdorf Strandberg-Clausen
Direktion	Vagn Clausen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje aktier og anparter i andre selskaber samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 8.758.372, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 121.144.421.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedr. indregning og måling af investeringsejendomme. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		8.901.118	5.800.364
Værdiregulering af investeringsaktiver		-14.504.354	12.860.639
Bruttotab efter værdiregulering		-5.603.236	18.661.003
Personaleomkostninger	2	-1.378.684	-936.391
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-50.695	-272.168
Resultat før finansielle poster		-7.032.615	17.452.444
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-193.228	-547.094
Finansielle indtægter	3	1.019.971	4.020.575
Finansielle omkostninger		-4.660.703	-2.512.747
Resultat før skat		-10.866.575	18.413.178
Skat af årets resultat	4	2.108.203	-4.184.470
Årets resultat		-8.758.372	14.228.708

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-8.758.372	14.228.708
	-8.758.372	14.228.708

Balance 31. marts 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	5	110.000.000	125.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	19.200	1.088.671
Materielle anlægsaktiver		110.019.200	126.088.671
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	2.574.654	2.767.882
Andre tilgodehavender		5.289.100	3.698.100
Finansielle anlægsaktiver		7.863.754	6.465.982
Anlægsaktiver		117.882.954	132.554.653
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.409	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.789.102	6.156.476
Andre tilgodehavender	8	6.841.816	5.722.983
Periodeafgrænsningsposter		602.127	3.594
Tilgodehavender		15.241.454	11.883.053
Værdipapirer	9	34.688.165	1.683.372
Likvide beholdninger		22.077.809	61.246.180
Omsætningsaktiver		72.007.428	74.812.605
Aktiver		189.890.382	207.367.258

Balance 31. marts 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.010.000	1.010.000
Reserve for sikringstransaktioner		618.185	-2.481.186
Overført resultat		119.516.236	128.274.608
Egenkapital		121.144.421	126.803.422
Hensættelse til udskudt skat		8.857.784	11.428.815
Hensatte forpligtelser		8.857.784	11.428.815
Gæld til realkreditinstitutter		50.094.101	53.175.724
Langfristede gældsforpligtelser	10	50.094.101	53.175.724
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.397.292	4.176.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		694.978	537.388
Selskabsskat		53.959	1.713.970
Deposita		2.114.177	2.120.699
Anden gæld	8	3.533.670	7.410.978
Kortfristede gældsforpligtelser		9.794.076	15.959.297
Gældsforpligtelser		59.888.177	69.135.021
Passiver		189.890.382	207.367.258
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	1.010.000	-2.481.186	128.274.608	126.803.422
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	3.181.009	0	3.181.009
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	792.544	0	792.544
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-874.182	0	-874.182
Årets resultat	0	0	-8.758.372	-8.758.372
Egenkapital 31. marts	1.010.000	618.185	119.516.236	121.144.421

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

GV-Holding A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet 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.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.328.893	886.222
Pensioner	28.550	20.208
Andre omkostninger til social sikring	21.241	29.961
	<u>1.378.684</u>	<u>936.391</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	132.626	106.009
Andre finansielle indtægter	887.345	3.914.566
	<u>1.019.971</u>	<u>4.020.575</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	703.054	2.706.559
Årets udskudte skat	-2.571.031	2.424.444
Regulering af skat vedrørende tidligere år	633.956	-20.698
	<u>-1.234.021</u>	<u>5.110.305</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-2.108.203	4.184.470
Skat af egenkapitalbevægelser	874.182	925.835
	<u>-1.234.021</u>	<u>5.110.305</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. april	111.693.044
Tilgang i årets løb	1.013.555
Afgang i årets løb	-1.509.200
Kostpris 31. marts	<u>111.197.399</u>
Værdireguleringer 1. april	13.306.955
Årets værdireguleringer	-14.504.354
Værdireguleringer 31. marts	-1.197.399
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>110.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00 % - 5,75 %. Det kan opgøres til 4,65%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,15	4,65	5,15
Dagsværdi	111.400.000	110.000.000	102.500.000
Ændring i dagsværdi	1.400.000	0	-7.500.000

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. april	1.360.839
Afgang i årets løb	-1.328.839
Kostpris 31. marts	<u>32.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	272.168
Årets afskrivninger	50.695
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-44.295
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-265.768
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>12.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>19.200</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Kostpris 1. april	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>
Kostpris 31. marts	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>
Værdireguleringer primo 1. april	-6.732.118	-6.185.024
Årets resultat	-193.228	-547.094
Værdireguleringer 31. marts	<u>-6.925.346</u>	<u>-6.732.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>2.574.654</u>	<u>2.767.882</u>

Noter til årsregnskabet

8. Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Aktiver	4.284.395	1.978.479
Forpligtelser	3.491.851	5.159.488

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes en rente på CIBOR +3M% med en fast rente i intervallet 1,74-4,72% på lån med en samlet hovedstol på DKK 49.590.505. Renteswapaftalerne er indgået for hele lånets restløbetid på 3-5 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 792.544.

	<u>Værdiregule- ring, egenkapital</u>	<u>Dagsværdi 31. marts</u>
	DKK	DKK
Renteswap	3.099.371	792.544

9. Værdipapirer til dagsværdi

	<u>Værdiregule- ring, resultat- opgørelse</u>	<u>Dagsværdi 31. marts</u>
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	-2.424.587	34.688.165

Noter til årsregnskabet

10. 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	35.676.582	36.601.431
Mellem 1 og 5 år	<u>14.417.519</u>	<u>16.574.293</u>
Langfristet del	50.094.101	53.175.724
Inden for 1 år	<u>3.397.292</u>	<u>4.176.262</u>
	<u>53.491.393</u>	<u>57.351.986</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	110.000.000	125.000.000
---	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Likvider beholdninger og værdipapirer	14.863.616	8.631.876
---------------------------------------	------------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for GV-Holding A/S koncernens associerede virksomheds engagement med kreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GV-Holding A/S for 2022/23 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, idet der dog er foretaget en række reklassifikationer i såvel resultatopgørelse som balance.

Årsregnskabet for 2022/23 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 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.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

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. 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

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 associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "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.

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

Balance

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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. marts 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "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 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 de associerede virksomheder.

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.

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 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.

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

Noter til årsregnskabet

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 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 nominel værdi.