# *K.E.Z.L. Invest ApS*

Bødkervej 2A, 4300 Holbæk

## Årsrapport for
## 1. januar 2022 - 30. september 2022

CVR-nr. 38 26 11 93

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/4 2023

Kasper Ellis Zadstrow
Balslev
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab** | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 30. september | 7 |
| Balance 30. september | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 11 |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2022 for K.E.Z.L. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. april 2023

**Direktion**

Kasper Ellis Zadstrow Balslev
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K.E.Z.L. Invest ApS

**Konklusion**

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

Vi har revideret årsregnskabet for K.E.Z.L. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (”regnskabet”).

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af regnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

# 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 selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 20. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | K.E.Z.L. Invest ApS<br>Bødkervej 2A<br>4300 Holbæk<br><br>CVR-nr: 38 26 11 93<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september<br>Hjemstedskommune: Holbæk |
| **Direktion** | Kasper Ellis Zadstrow Balslev |
| **Revisor** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Eventyrvej 16<br>4100 Ringsted |

# Ledelsesberetning

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje kapitalandele i kapitalselskaber.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 396.947, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.504.286.

Ledelsen har omlagt selskabets regnskabsperiode. Tidligere aflagde selskabet regnskab med balancedag 31. december, fremover aflægges regnskabet med balancedag 30. september. Omdannelsen af regnskabsperiode skyldes etablering af koncern.

Ledelsen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår 2022/23 aflægges med en revisorpåtegning om udvidet gennemgang, hvilket vedtages på den ordinære generalforsamling, hvor årsrapporten for 2021/22 godkendes.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note vedr. indregning og måling af aktiverede udviklingsomkostninger. 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. januar - 30. september

| | Note | 2022<br>DKK<br>9 måneder | 2021<br>DKK<br>12 måneder |
|---|---|---|---|
| **Bruttoresultat** | | **-75.519** | **45.116** |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1 | -13.615 | -23.785 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **-89.134** | **21.331** |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 759.579 | 0 |
| Finansielle indtægter | 2 | 25.253 | 31.826 |
| Finansielle omkostninger | | -298.751 | -130.894 |
| **Resultat før skat** | | **396.947** | **-77.737** |
| Skat af årets resultat | 3 | 0 | 6.421 |
| **Årets resultat** | | **396.947** | **-71.316** |

## Resultatdisponering

| | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|---|---|---|
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 759.579 | 0 |
| Overført resultat | -362.632 | -71.316 |
| | **396.947** | **-71.316** |

# Balance 30. september

## Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 4 | 400.000 | 400.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 24.766 | 38.382 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **424.766** | **438.382** |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 2.799.579 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 7 | 0 | 20.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 10.000 | 10.000 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **2.809.579** | **30.000** |
| **Anlægsaktiver** | | **3.234.345** | **468.382** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 43.000 | 43.000 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 0 | 1.822.177 |
| Andre tilgodehavender | | 84.192 | 75.561 |
| Selskabsskat | | 22.761 | 7.728 |
| **Tilgodehavender** | | **149.953** | **1.948.466** |
| **Værdipapirer** | 8 | **456.709** | **680.803** |
| **Likvide beholdninger** | | **9.604** | **23.993** |
| **Omsætningsaktiver** | | **616.266** | **2.653.262** |
| **Aktiver** | | **3.850.611** | **3.121.644** |

# Balance 30. september

## Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 759.579 | 0 |
| Overført resultat | | 694.707 | 1.057.339 |
| **Egenkapital** | | **1.504.286** | **1.107.339** |
| | | | |
| Kreditinstitutter | | 0 | 1.140.390 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 9 | **0** | **1.140.390** |
| | | | |
| Kreditinstitutter | 9 | 1.782.752 | 350.176 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 58.500 | 17.202 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 328.425 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 91.472 | 169.931 |
| Anden gæld | | 85.176 | 336.606 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **2.346.325** | **873.915** |
| | | | |
| **Gældsforpligtelser** | | **2.346.325** | **2.014.305** |
| | | | |
| **Passiver** | | **3.850.611** | **3.121.644** |

| | |
|---|---|
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

# Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs-kapital | Reserve for nettoop-skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|---|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 0 | 1.057.339 | 1.107.339 |
| Årets resultat | 0 | 759.579 | -362.632 | 396.947 |
| **Egenkapital 30. september** | **50.000** | **759.579** | **694.707** | **1.504.286** |

# Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

| | | |
|---|---|---|
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 13.615 | 23.785 |
| | **13.615** | **23.785** |

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 2. Finansielle indtægter

| | | |
|---|---|---|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 22.075 | 0 |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 0 | 23.002 |
| Andre finansielle indtægter | 3.178 | 8.824 |
| | **25.253** | **31.826** |

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 3. Skat af årets resultat

| | | |
|---|---|---|
| Årets aktuelle skat | 0 | 153 |
| Årets udskudte skat | 0 | -6.574 |
| | **0** | **-6.421** |

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 400.000 |
| Kostpris 30. september | 400.000 |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **400.000** |

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret 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:

# Noter til årsregnskabet

| | 2022 |
|---|---|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 400.000 |
| | |
| Budgetperiode | 2023 |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 1% |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter | 2% |
| Afkastsats | 5% |

## 5. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 132.449 |
| Kostpris 30. september | 132.449 |
| | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 94.067 |
| Årets afskrivninger | 13.616 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | 107.683 |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **24.766** |
| | |
| Afskrives over | 5 år |

# Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang i årets løb | 2.020.000 | 0 |
| Overførsler | 20.000 | 0 |
| Kostpris 30. september | 2.040.000 | 0 |
| | | |
| Overførsler | 759.579 | 0 |
| Værdireguleringer 30. september | 759.579 | 0 |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **2.799.579** | **0** |
| | | |
| Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi | 1.240.422 | 0 |
| Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi 30. september | 0 | 0 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs-kapital | Ejerandel |
|---|---|---|---|
| HYDEL ApS | Holbæk | 40.000 | 100% |

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |

## 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar | 20.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 20.000 |
| Overførsler | -20.000 | 0 |
| Kostpris 30. september | 0 | 20.000 |
| | | |
| Årets resultat | 759.579 | 0 |
| Overførsler | -759.579 | 0 |
| Værdireguleringer 30. september | 0 | 0 |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **0** | **20.000** |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Værdipapirer til dagsværdi

| | Værdiregulering, resultatopgørelse | Dagsværdi 30. september |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| Børsnoterede værdipapir | -224.094 | 456.709 |

## 9. 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| **Kreditinstitutter** | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 1.140.390 |
| Langfristet del | 0 | 1.140.390 |
| | | |
| Inden for 1 år | 1.776.478 | 283.200 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 6.274 | 66.976 |
| Kortfristet del | 1.782.752 | 350.176 |
| | **1.782.752** | **1.490.566** |

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har givet ulimiteret kaution for dattervirksomhedens mellemværende med kreditinstitut. Pr. statusdagen udgør gælden DKK 2.521.840.

Selskabets kreditinstitut har pant i selskabskapitalen på nominelt DKK 40.000 i dattervirksomheden Hydel ApS.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E.Z.L. Invest 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.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

**Koncernregnskab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

**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.

**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 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.

## 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 selskabet.

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.

# Noter til årsregnskabet

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

**Bruttoresultat**

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

**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 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.

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

## Balance

**Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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. 30. september 2022 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 ejendommenes 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.

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***

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 optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

| | |
|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

**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 tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

**Tilgodehavender**

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

**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.

**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**

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