

---

# ***Skriver Invest A/S***

Gammel Flensborgvej 22, 6200 Aabenraa

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 28 88 61 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 07/07 2022

Henning Skriver  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Skriver Invest 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 7. juli 2022

## Direktion

Henning Skriver  
direktør

## Bestyrelse

Ejnar Skriver  
formand

Nelli Vilde Tillie Skriver

Henning Skriver

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Skriver Invest A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Skriver Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 7. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Skriver Invest A/S  
Gammel Flensborgvej 22  
6200 Aabenraa  
E-mail: [kundenavn@kundenavn.dk](mailto:kundenavn@kundenavn.dk)  
  
CVR-nr.: 28 88 61 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aabenraa

## Bestyrelse

Ejnar Skriver, formand  
Nelli Vilde Tillie Skriver  
Henning Skriver

## Direktion

Henning Skriver

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab samt investering og anden formuepleje.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 40.131, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 17.780.996.

Efter statusdagen er selskabet udtrådt af ejerkredsen i selskaberne Innocon Holding ApS og Quality Estate ApS.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK       |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                    |      | <b>1.876.319</b> | <b>1.104.548</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | 16.574           | 612.470           |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>1.892.893</b> | <b>1.717.018</b>  |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | -232.435         | 0                 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2    | -375.350         | -345.251          |
| Andre driftsomkostninger                                          |      | -29.120          | -218.680          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.255.988</b> | <b>1.153.087</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder                   |      | -517.253         | -3.012.366        |
| Finansielle indtægter                                             | 3    | 65.995           | 140.066           |
| Finansielle omkostninger                                          | 4    | -703.582         | -573.572          |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>101.148</b>   | <b>-2.292.785</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 5    | -141.279         | -79.243           |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-40.131</b>   | <b>-2.372.028</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                                            |                |                   |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -545.890       | 0                 |
| Overført resultat                                          | 505.759        | -2.372.028        |
|                                                            | <b>-40.131</b> | <b>-2.372.028</b> |

# Balance 31. december

## Aktiver

|                                              | Note     | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Erhvervede lignende rettigheder              |          | 24.000            | 0                 |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            | <b>6</b> | <b>24.000</b>     | <b>0</b>          |
| Investeringsejendomme                        | 8        | 25.205.288        | 19.512.739        |
| Andre investeringsaktiver                    | 8        | 1.606.466         | 1.524.235         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 7        | 77.763            | 652.904           |
| Indretning af lejede lokaler                 | 7        | 1.736.460         | 1.986.136         |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     | 7        | 6.183.297         | 3.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |          | <b>34.809.274</b> | <b>26.676.014</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           |          | 636.804           | 1.541.919         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |          | 741.666           | 1.024.386         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |          | <b>1.378.470</b>  | <b>2.566.305</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |          | <b>36.211.744</b> | <b>29.242.319</b> |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |          | <b>0</b>          | <b>2.640.000</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |          | 52.551            | 3.866             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |          | 575.548           | 1.571.691         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |          | 2.857.709         | 1.559.194         |
| Andre tilgodehavender                        |          | 291.293           | 262.938           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |          | 62.500            | 14.021            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |          | <b>3.839.601</b>  | <b>3.411.710</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |          | <b>3.096.794</b>  | <b>6.515.003</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |          | <b>6.936.395</b>  | <b>12.566.713</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |          | <b>43.148.139</b> | <b>41.809.032</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                            | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                            |      | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 716.665           | 3.061.681         |
| Overført resultat                                          |      | 16.564.331        | 14.259.446        |
| <b>Egenkapital</b>                                         |      | <b>17.780.996</b> | <b>17.821.127</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 416.839           | 339.822           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>416.839</b>    | <b>339.822</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 7.295.249         | 7.598.492         |
| Deposita                                                   |      | 616.159           | 648.287           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 9    | <b>7.911.408</b>  | <b>8.246.779</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 9    | 335.888           | 355.000           |
| Kreditinstitutter                                          |      | 12.905.492        | 11.661.535        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 1.480.660         | 352.193           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 368.860           | 559.485           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 5.887             | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat       |      | 64.262            | 0                 |
| Anden gæld                                                 |      | 1.846.928         | 2.461.691         |
| Periodeafgrænsningsposter                                  |      | 30.919            | 11.400            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>17.038.896</b> | <b>15.401.304</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>24.950.304</b> | <b>23.648.083</b> |
| <b>Passiver</b>                                            |      | <b>43.148.139</b> | <b>41.809.032</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 10   |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 11   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdi metode | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | DKK             | DKK                                                                  | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar           | 500.000         | 1.262.555                                                            | 16.058.572           | 17.821.127        |
| Årets resultat                  | 0               | -545.890                                                             | 505.759              | -40.131           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500.000</b>  | <b>716.665</b>                                                       | <b>16.564.331</b>    | <b>17.780.996</b> |

# Noter til årsregnskabet

|                                                                            | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                                             |                |                |
| Lønninger                                                                  | 213.729        | 0              |
| Pensioner                                                                  | 16.200         | 0              |
| Andre omkostninger til social sikring                                      | 2.506          | 0              |
|                                                                            | <b>232.435</b> | <b>0</b>       |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>                      | <b>1</b>       | <b>0</b>       |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                |                |
| Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver                                | 6.000          | 0              |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 369.350        | 345.251        |
|                                                                            | <b>375.350</b> | <b>345.251</b> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                                             |                |                |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                                    | 22.160         | 31.298         |
| Renteindtægter associerede virksomheder                                    | 35.480         | 45.994         |
| Andre finansielle indtægter                                                | 8.355          | 62.774         |
|                                                                            | <b>65.995</b>  | <b>140.066</b> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                                          |                |                |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                                 | 5.451          | 7.173          |
| Andre finansielle omkostninger                                             | 698.086        | 566.399        |
| Valutakurstab                                                              | 45             | 0              |
|                                                                            | <b>703.582</b> | <b>573.572</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                 | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK   |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| <b>5 Skat af årets resultat</b> |                |               |
| Årets aktuelle skat             | 64.262         | 79.243        |
| Årets udskudte skat             | 77.017         | 0             |
|                                 | <b>141.279</b> | <b>79.243</b> |

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

|                                           | Erhvervede<br>lignende rettig-<br>heder<br>DKK |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 0                                              |
| Tilgang i årets løb                       | 30.000                                         |
| Kostpris 31. december                     | 30.000                                         |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 0                                              |
| Årets afskrivninger                       | 6.000                                          |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 6.000                                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>24.000</b>                                  |

## 7 Materielle anlægsaktiver

|                         | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK | Indretning af le-<br>jede lokaler<br>DKK | Materielle an-<br>lægsaktiver un-<br>der udførelse<br>DKK |
|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar      | 748.479                                              | 2.496.756                                | 2.683.676                                                 |
| Tilgang i årets løb     | 0                                                    | 0                                        | 3.499.621                                                 |
| Overførsler i årets løb | -590.421                                             | 0                                        | 0                                                         |
| Kostpris 31. december   | 158.058                                              | 2.496.756                                | 6.183.297                                                 |

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

|                                               | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK | Indretning af le-<br>jede lokaler<br>DKK | Materielle an-<br>lægsaktiver un-<br>der udførelse<br>DKK |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Ned- og afskrivninger 1. januar               | 95.575                                               | 510.620                                  | 0                                                         |
| Årets afskrivninger                           | 119.674                                              | 249.676                                  | 0                                                         |
| Overførsler i årets løb                       | -134.954                                             | 0                                        | 0                                                         |
| Ned- og afskrivninger 31. december            | 80.295                                               | 760.296                                  | 0                                                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.<br/>december</b> | <b>77.763</b>                                        | <b>1.736.460</b>                         | <b>6.183.297</b>                                          |

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK | Andre<br>investeringsakti-<br>ver<br>DKK |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar                                  | 18.701.428                        | 1.524.235                                |
| Tilgang i årets løb                                 | 2.954.304                         | 82.231                                   |
| Afgang i årets løb                                  | -684.187                          | 0                                        |
| Overførsler i årets løb                             | 3.254.421                         | 0                                        |
| Kostpris 31. december                               | 24.225.966                        | 1.606.466                                |
| Værdireguleringer 1. januar                         | 1.692.636                         | 0                                        |
| Årets værdireguleringer                             | 16.574                            | 0                                        |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -594.934                          | 0                                        |
| Overførsler i årets løb                             | -134.954                          | 0                                        |
| Værdireguleringer 31. december                      | 979.322                           | 0                                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>           | <b>25.205.288</b>                 | <b>1.606.466</b>                         |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|                                              | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 24.038.103  | 19.829.064  |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 16.574      | 612.470     |
| Omkostninger i % af lejeindtægter            | 16,75%      | 20,40%      |
| Afkastkrav                                   | 6,73%       | 6,27%       |

# Noter til årsregnskabet

## 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:

|                                       | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 5.921.774        | 6.178.492        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 1.373.475        | 1.420.000        |
| Langfristet del                       | 7.295.249        | 7.598.492        |
| Inden for 1 år                        | 335.888          | 355.000          |
|                                       | <b>7.631.137</b> | <b>7.953.492</b> |
| <b>Deposita</b>                       |                  |                  |
| Mellem 1 og 5 år                      | 616.159          | 648.287          |
| Langfristet del                       | 616.159          | 648.287          |
| Inden for 1 år                        | 0                | 0                |
|                                       | <b>616.159</b>   | <b>648.287</b>   |

# Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                        | <u>2021</u><br>DKK   | <u>2020</u><br>DKK |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                            |                      |                    |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                                                                     |                      |                    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:                                                                                        |                      |                    |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.160, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 34.792.700           | 24.127.000         |
| <b>Leje- og leasingforpligtelser</b>                                                                                                                   |                      |                    |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:                                                                        |                      |                    |
| Inden for 1 år                                                                                                                                         | <u>52.020</u>        | <u>0</u>           |
|                                                                                                                                                        | <b><u>52.020</u></b> | <b><u>0</u></b>    |

## Andre eventualforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skriver Invest A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet 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 selskabets øvrige anlægsaktiver.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter underhensyntagen til fornøden periodisering.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift, administration, salg 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejen-

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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 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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år |
| Indretning af lejede lokaler            | 10 år   |

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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