

Djernes & Andreassen ApS

Årsrapport 2022

CVR-nr. 30 53 10 27

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 26. juni 2023

Dirigent:

.....

Knud Andreassen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Ledelsesberetning	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11-14
Noter	15-19

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Djernes & Andreasen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 26. juni 2023

Direktion:

Knud Andreasen

Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Djernes & Andreasen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Djernes & Andreasen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af de 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 26. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
mne27701

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Djernes & Andreasen ApS
Rynkebyvej 245
5350 Rynkeby

CVR-nr.:	30 53 10 27
Stiftet:	25. september 2008
Hjemstedskommune:	Kerteminde
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Direktion

Knud Andreasen
Brian Djernes

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Cortex Park Vest 3
5230 Odense M

HOVED- OG NØGLETAL

	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.
Resultat før renter m.v.	(252)	(379)	(347)	(347)	(321)
Resultat af finansielle poster	5.311	26.776	13.363	7.401	(3.929)
Årets resultat	65.534	110.619	92.801	138.001	(24.374)
Egenkapital	298.722	408.489	501.118	639.040	614.750
Balancesum	395.638	512.160	608.618	751.086	702.364
Afkastningsgrad ¹	16,6%	21,8%	15,5%	18,6%	(3,6%)
Egenkapitalandel (soliditet) ²	75,5%	79,8%	82,3%	85,1%	87,5%
Egenkapitalforrentning ³	24,8%	31,3%	20,4%	24,2%	(3,9%)
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
Antal ansatte på balancedagen	2	2	2	2	2

¹ Resultat før skat i procent af aktiver i alt, ultimo.

² Egenkapital ultimo ekskl. minoritetsint. i procent af passiver i alt, ultimo.

³ Resultat efter skat ekskl. minoritetsint. i procent af gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje værdipapirer og kapitalandele samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på (24.374) t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende, resultatet er påvirket negativt af værdireguleringer i ejendomme afledt af stigende renter.

Forventninger til fremtiden

For 2023 forventes en stigende aktivitet og et godt resultat. Aktivitet og indtjening kan dog blive påvirket negativt af uforudsete makroøkonomiske ændringer i Danmark og Tyskland. Eksempelvis forventes uforudsete rentestigninger at påvirke værdiansættelsen af selskabets investeringer negativt, da selskabets investeringer i relativt høj grad er eksponeret mod det danske og tyske ejendomsmarked, der begge vurderes at være rentefølsomme.

Særlige risici

Valutarisici

Investeringer i unoterede kapitalandele med udenlandske aktiviteter samt udenlandske værdipapirer medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kurs- og renteutviklingen for en række valutaer. Kursrisici, der relaterer sig hertil, afdækkes som hovedregel ikke, da det er selskabets opfattelse, at en løbende kurssikring af sådanne investeringer ikke vil være optimal ud fra en samlet risiko- og omkostningsmæssig betragtning.

Renterisici

Investeringer i unoterede kapitalandele samt børsnoterede værdipapirer med en relativ høj eksponering mod det danske og tyske ejendomsmarked medfører, at selskabets indtjening indirekte påvirkes af renteutviklingen. De enkelte investeringsselskaber har egne politikker for håndtering af renterisici, der reducerer selskabets indirekte renterisiko.

Selskabets indtjening påvirkes i relativ lav grad direkte af renteutviklingen, da selskabets rentebærende nettogæld ikke udgør et væsentligt beløb. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårts afslutning.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2022	2021
Andre eksterne omkostninger		<u>(137.392)</u>	<u>(150.430)</u>
Bruttoresultat		(137.392)	(150.430)
Personaleomkostninger	1	<u>(183.751)</u>	<u>(196.980)</u>
Resultat før finansielle poster		(321.143)	(347.410)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		495.039	53.669.685
Indtægter af andre kapitalandele		(21.507.149)	78.843.812
Finansielle indtægter	2	4.038.179	11.387.333
Finansielle omkostninger	3	<u>(7.967.593)</u>	<u>(3.986.669)</u>
Resultat før skat		(25.262.667)	139.566.751
Skat af årets resultat	4	<u>888.410</u>	<u>(1.565.348)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>(24.374.257)</u>	<u>138.001.403</u>

BALANCE**AKTIVER**

	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	336.221.413	349.024.160
Andre kapitalandele	6	285.460.679	315.890.952
Anlægsaktiver i alt		621.682.092	664.915.112
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.000.000	0
Udskudte skatteaktiver	7	767.646	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	17.359
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		648.589	0
Andre tilgodehavender		9.006.488	47.470.972
Tilgodehavender i alt		19.422.723	47.488.331
Værdipapirer		25.052.267	29.755.825
Likvide beholdninger		36.207.325	8.926.267
Omsætningsaktiver i alt		80.682.315	86.170.423
AKTIVER I ALT		702.364.407	751.085.535

BALANCE

PASSIVER

	Note	2022	2021
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		223.436.606	236.239.353
Overført resultat		391.188.507	402.675.868
Egenkapital i alt		614.750.113	639.040.221
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.472.593	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.472.593	100.992.013
Anden gæld		4.669.108	11.053.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		87.614.294	112.045.314
PASSIVER I ALT		702.364.407	751.085.535
Dagsværdioplysninger	8		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Resultatdisponering	12		

EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital	Nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	203.493.894	297.498.654	501.117.548
Overført via resultatdisponering	0	53.669.685	84.331.718	138.001.403
Udbytte og kapitalnedsættelse	0	(20.845.523)	20.845.523	0
Andre egenkapitalreguleringer	<u>0</u>	<u>(78.703)</u>	<u>(27)</u>	<u>(78.730)</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	236.239.353	402.675.868	639.040.221
Overført via resultatdisponering	0	495.039	(24.869.296)	(24.374.257)
Udbytte	0	(13.381.935)	13.381.935	0
Andre egenkapitalreguleringer	<u>0</u>	<u>84.149</u>	<u>0</u>	<u>84.149</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>223.436.606</u>	<u>391.188.507</u>	<u>614.750.113</u>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Djernes & Andreasen ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellemstor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har med henvisning til årsregnskabsloven § 86, stk. 4, undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, idet virksomhedens pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for BD Invest ApS.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i kapitalandele i kapitalinteresser præsenteres på en særskilt linje i resultatopgørelsen som særskilte linjer. Der foretages forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele består af børsnoterede kapitalandele og unoterede kapitalandele, der af ledelsen anses som langfristet investering.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien af børsnoterede kapitalandele opgøres på baggrund af børskursen på balancetidspunktet (niveau 1 i dagsværdihierarkiet). Dagsværdien af unoterede kapitalandele er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede kapitalandele (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldig sambeskatningsbidrag”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

NOTER

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	182.872	190.330
Andre omkostninger til social sikring	0	6.650
Andre personaleomkostninger	879	0
	183.751	196.980
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
Antal ansatte på balancedagen	2	2
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 2.		
2. Finansielle indtægter		
Realiserede kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	384.847	1.942.118
Urealiserede kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	497.567	5.976.444
Andre finansielle indtægter	3.155.765	3.468.771
	4.038.179	11.387.333
3. Finansielle omkostninger		
Realiserede kurstab på børsnoterede værdipapirer	3.493.068	3.682.331
Urealiserede kurstab på børsnoterede værdipapirer	2.515.618	277.987
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	976.587	0
Andre finansielle omkostninger	982.320	26.360
	7.967.593	3.986.669
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.562.827
Regulering af udskudt skat	(767.646)	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.543	2.521
Refusion i sambeskatning	(126.307)	0
	(888.410)	1.565.348

NOTER

	2022	2021
5. Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	112.784.807	102.689.311
Årets tilgang	0	10.095.496
Kostpris pr. 31. december	112.784.807	112.784.807
Værdireguleringer 1. januar	236.239.353	203.493.894
Udloddet udbytte	(13.381.935)	(20.845.523)
Årets resultat	2.514.138	55.689.134
Afskrivning af goodwill	(2.019.099)	(2.019.099)
Andre værdireguleringer	84.149	(79.053)
Værdireguleringer 31. december	223.436.606	236.239.353
	336.221.413	349.024.160

	Ejerandel	Årets resultat	Egen-kapital	Regnskabsmæssig værdi
Navn og hjemsted		t.kr.	t.kr.	t.kr.
Berlin KGI A/S, Nyborg	29,78%	40.986	812.751	248.124
REK Berlin Investor Holding ApS, Nyborg	35%	(40.718)	210.658	71.148
Probus Godthåbsvej Holding ApS, Odense	30%	8.342	47.535	14.260
Probus Stjernepladsen Holding ApS, Odense	25%	(311)	10.754	2.689
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022				336.221

Kapitalandele i REK Berlin Investor Holding ApS er indregnet under hensyntagen til en forlods udbytte. I regnskabsposten kapitalandele i kapitalinteresser er der indregnet goodwill. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør 6.057 t.kr. pr. 31. december 2022 (2021: 8.076 t.kr.).

NOTER

	2022	2021
6. Andre kapitalandele		
Kostpris 1. januar	93.362.183	78.023.807
Tilgang	0	15.338.376
Afgang	(236.891)	0
Kostpris 31. december	<u>93.125.292</u>	<u>93.362.183</u>
Værdireguleringer 1. januar	222.528.769	150.367.131
Årets værdireguleringer	(28.241.523)	72.161.638
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>(1.951.859)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>192.335.387</u>	<u>222.528.769</u>
	<u>285.460.679</u>	<u>315.890.952</u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egen-kapital</u>	<u>Regnskabs-mæssig værdi</u>
Navn og hjemsted		t.kr.	t.kr.	t.kr.
Esplanaden Berlin Holding A/S, Nyborg	13,9%	56.733	1.258.201	174.891
Probus Gebauersgade ApS, Odense	15%	974	19.203	2.880
Prime Office A/S, Århus	12,13%	109.019	1.215.806	<u>107.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022				<u>285.461</u>

Andre kapitalandele består primært af ejerandele i selskaber, der direkte eller indirekte ejer investerings-ejendomme, der måles til dagsværdi. Afledt heraf vurderes kapitalandelenes kurs indre værdi pr. balance-dagen i al væsentlighed at udtrykke kapitalandelenes dagsværdi med undtagelse af kapitalandele i Prime Office A/S, der måles til børskurs. Dagsværdien af andre kapitalandele udgør i alt 285.461 t.kr. pr. 31. december 2022 og årets værdireguleringer af andre kapitalandele er indregnet med (28.242) t.kr. i resultatop-gørelsen. Indtægter fra andre kapitalandele på i alt (21.507) t.kr. består af årets værdireguleringer på i alt (28.242) t.kr. samt modtagne udbytter på i alt 6.734 t.kr.

NOTER

	2022	2021
7. Udskudt skat		
Udskudte skatteaktiver vedrører:		
Skattemæssigt underskud	<u>767.646</u>	<u>0</u>
	<u>767.646</u>	<u>0</u>

Ledelsen har vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvor indregnet uudnyttede skattemæssige underskud kan udnyttes.

8. Dagsværdioplysninger

Selskabet har følgende aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi:

	<u>Andre ka- pitalandele</u>	<u>Værdi- papirer</u>
Dagsværdi, ultimo	285.460.679	25.052.267
Urealiserede værdireguleringer i resultatopgørelsen	(29.681.026)	(2.018.051)
Dagsværdiniveau	1 & 3	1

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er pr. 1. september 2022 indtrådt i en sambeskatningskreds, hvor BD Invest ApS er administratonselskab. Fra tidspunktet for indtrædelse i sambeskatningskredsen hæfter selskabet solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker med en regnskabsmæssig værdi på 0 t.kr. pr. 31. december 2022 er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger i samme pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 497 t.kr.

NOTER

11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter moderselskabet Brian Djernes Holding ApS, Munkevænget 24 B, 5230 Odense M.

Oplysninger om koncernregnskaber

Selskabet indgår i koncernregnskabet for BD Invest ApS, Munkevænget 24 B, 5230 Odense M.

Koncernregnskabet kan rekvireres på www.cvr.dk.

Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. I henhold til årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

	2022	2021
12. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	495.039	53.669.685
Overført resultat	<u>(24.869.296)</u>	<u>84.331.718</u>
	<u>(24.374.257)</u>	<u>138.001.403</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Djernes

Client Signer

På vegne af: Djernes & Andreasen ApS

Serienummer: e24e4bf7-553d-4508-820c-5b733ee2e72b

IP: 93.184.xxx.xxx

2023-06-26 11:49:36 UTC



Knud Andreasen

Client Signer

På vegne af: Djernes & Andreasen ApS

Serienummer: d301fe6b-f6a0-4975-aaad-9553e95a665b

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-06-27 07:10:07 UTC



Brian Skovhus Jakobsen

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:90136501

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-06-27 07:30:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1NMQ-FT53H-2GGFY-PWJEO-L27FW-BXHYJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>