

---

# ***PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S***

Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 13 01 96 14

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/5 2024

Paul Erik Marzellino  
Weidemann  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen om handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2024

## Direktion

Ulrik Ahrendt-Jensen  
Adm. direktør

Mikkel Schlüter Friis  
direktør

## Bestyrelse

Paul Erik Marzellino Weidemann  
formand

Cristina Patricia Lage  
næstformand

Ulrik Ahrendt-Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisoreres 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.

Hellerup, den 27. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander  
statsautoriseret revisor  
mne42824

Sune Christensen Bjerre  
statsautoriseret revisor  
mne47832

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S Lersø Parkallé 112, 2. 2100 København  CVR-nr: 13 01 96 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Paul Erik Marzellino Weidemann, formand Cristina Patricia Lage, næstformand Ulrik Ahrendt-Jensen
<b>Direktion</b>	Ulrik Ahrendt-Jensen Mikkel Schlüter Friis
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og drift af udlejning af faste ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 7.542.845, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 158.558.697.

Årets nettoomsætning udgør DKK 25.926.766 mod DKK 25.669.378 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet har ledelsen valgt at udlodde udbytte på DKK 11.500.000 til moderselskabet.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 382 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. oplysninger til noterne i årsregnskabet. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		25.926.766	25.669.378
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-11.285.000	37.579.876
Direkte omkostninger		-382.828	-3.044.783
Andre eksterne omkostninger		-2.857.054	-2.783.584
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.401.884</b>	<b>57.420.887</b>
Personaleomkostninger	2	-277.643	-6.230.930
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.124.241</b>	<b>51.189.957</b>
Finansielle indtægter		3.344.676	2.031.485
Finansielle omkostninger	3	-11.784.193	-7.410.962
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.684.724</b>	<b>45.810.480</b>
Skat af årets resultat	4	4.858.121	-3.304.040
<b>Årets resultat</b>		<b>7.542.845</b>	<b>42.506.440</b>

### Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.500.000	43.000.000
Overført resultat	-3.957.155	-493.560
	<b>7.542.845</b>	<b>42.506.440</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		382.375.000	397.560.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>382.375.000</b>	<b>397.560.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		459.039	688.575
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>459.039</b>	<b>688.575</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>382.834.039</b>	<b>398.248.575</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		212.771	6.949
Andre tilgodehavender		0	1.208.393
Selskabsskat		93.393	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>306.164</b>	<b>1.215.342</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.235.831</b>	<b>5.421.517</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.541.995</b>	<b>6.636.859</b>
<b>Aktiver</b>		<b>387.376.034</b>	<b>404.885.434</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for sikringstransaktioner		32.734.540	35.990.613
Overført resultat		113.224.157	117.181.312
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.500.000	43.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>158.558.697</b>	<b>197.271.925</b>
Hensættelse til udskudt skat		21.526.659	26.734.871
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.526.659</b>	<b>26.734.871</b>
Gæld til realkreditinstitutter		108.193.846	113.045.554
Kreditinstitutter		16.660.019	8.592.799
Deposita		434.364	508.991
Anden gæld		11.250.148	9.658.826
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>136.538.377</b>	<b>131.806.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	5.044.884	5.820.668
Kreditinstitutter	6	718.098	1.135.764
Modtagne forudbetalinger fra kunder		221.415	169.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.015	131.022
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.656.016	36.902.791
Anden gæld	6,7	2.102.873	4.912.855
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>70.752.301</b>	<b>49.072.468</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>207.290.678</b>	<b>180.878.638</b>
<b>Passiver</b>		<b>387.376.034</b>	<b>404.885.434</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Begivenheder efter balancedagen	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.100.000	35.990.613	117.181.312	43.000.000	197.271.925
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-43.000.000	-43.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.606.164	0	0	-3.606.164
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	350.091	0	0	350.091
Årets resultat	0	0	-3.957.155	11.500.000	7.542.845
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.100.000</b>	<b>32.734.540</b>	<b>113.224.157</b>	<b>11.500.000</b>	<b>158.558.697</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejensomme	-11.285.000	37.579.876
	<b>-11.285.000</b>	<b>37.579.876</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	220.595	5.309.087
Pensioner	33.984	836.715
Andre omkostninger til social sikring	4.439	85.128
Andre personaleomkostninger	18.625	0
	<b>277.643</b>	<b>6.230.930</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>1</b>	<b>9</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.236.061	1.509.847
Renteomkostninger kapitalinteresser	3.784.637	0
Andre finansielle omkostninger	2.763.495	5.572.537
Kursreguleringer omkostninger	0	328.578
	<b>11.784.193</b>	<b>7.410.962</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-4.858.121	1.038.016
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	2.266.024
	<b>-4.858.121</b>	<b>3.304.040</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	296.195.241
Afgang i årets løb	-3.900.000
Kostpris 31. december	<u>292.295.241</u>
Værdireguleringer 1. januar	101.364.759
Årets værdireguleringer	-11.285.000
Værdireguleringer 31. december	<u>90.079.759</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>382.375.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for Region Hovedstaden ex. Frederiksberg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	71.300.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.000.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	7,40%

Dagsværdien for Frederiksberg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.800.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-900.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	5,25%

# Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Region Midtjylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	197.975.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-4.325.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	7,45%

Dagsværdien for Region Syddanmark er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	100.300.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-4.060.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	8,42%

<u>2023</u>	<u>2022</u>
DKK	DKK

## 6. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	90.159.690	91.934.116
Mellem 1 og 5 år	18.034.156	21.111.438
Langfristet del	108.193.846	113.045.554
Inden for 1 år	5.044.884	5.820.668
	<u>113.238.730</u>	<u>118.866.222</u>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	13.234.774	4.976.726
Mellem 1 og 5 år	3.425.245	3.616.073
Langfristet del	16.660.019	8.592.799
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	718.098	1.135.764
	<u>17.378.117</u>	<u>9.728.563</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	434.364	508.991
Langfristet del	434.364	508.991
Inden for 1 år	0	0
	<b>434.364</b>	<b>508.991</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	11.250.148	9.658.826
Langfristet del	11.250.148	9.658.826
Øvrig kortfristet gæld	2.102.873	4.912.855
	<b>13.353.021</b>	<b>14.571.681</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Afledte finansielle instrumenter</b>		
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:		
Forpligtelser	5.250	3.659
Ændring i dagsværdi indregnet på egenkapitalen	-1.591	44.016

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på hhv. 25 og 30 år. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en variabel rente på lån med en hovedstol på hhv. 15.827 t.kr. og 50.000 t.kr. Renteswapaftalerne er indgået for hele lånenes restløbetid på hhv. 14 år og 12 år. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen et passiv på DKK 5.250 t.kr.

I forbindelse med årsregnskabet for 2022, blev der indfriet 2 swaps med en dagsværdi på 30.213 t.kr. Den regnskabsmæssige effekt heraf er indregnet direkte på egenkapitalen sammen med effekten af kursreguleringerne på tilbageværende swaps. Kursgevinsten ved indfrielsen af de daværende swaps indregnes løbende henover lånets løbetid i resultatopgørelsen svarende til 2.015 t.kr.

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	382.375.000	397.560.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 87.638, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	382.375.000	397.560.000

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderfondens bankforbindelse.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.428.754. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
OK-Fonden	København

## 10. Efterfølgende begivenheder

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



# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S for 2023 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 2023 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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### 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

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

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Afledte finansielle instrumenter

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

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### 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 100% ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad jf. note 5, 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.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

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

## **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.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

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

# Noter til årsregnskabet

## 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.

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.

## Finansielle gældsforpligtelser

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

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