
Schantz Holding ApS

Hjerting Landevej 111, Kokspang, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 19 94 45 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/8 2020

Malene Fjord Schantz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Schantz Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokspang, den 17. august 2020

Direktion

Flemming Schantz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Schantz Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schantz Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

Esbjerg, den 17. august 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet

Schantz Holding ApS
Hjerting Landevej 111
Kokspang
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 19 94 45 81
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Flemming Schantz

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje datterselskaber samt eje og udleje erhvervs- og boligejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 498.070, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 36.736.886.

Den forventede udvikling

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen forventer ikke, at driften for 2020 bliver væsentlig negativt påvirket som følge af konsekvenserne af COVID-19, ligesom selskabets ledelse betragter selskabets kapitalberedskab som forsvarligt.

Det er ledelsens vurdering, at der er risiko for, at COVID-19-pandemien vil ramme det spanske ejendomsmarked hårdere end det danske. Som følge heraf vurderer ledelsen, at der er risiko for et fald i dagsværdien af ejendomsporteføljen i det spanske selskab.

Egne kapitalandele

Selskabet har tidligere erhvervet egne kapitalandele til en nominel værdi af TDK 4.000, svarende til en andel af selskabskapitalen på 8,06%. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne kapitalandele. Selskabet kan således sælge disse kapitalandele på et senere tidspunkt. Kapitalandelene er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller og er behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		820.514	1.309.975
Værdireguleringer af investeringsaktiver		468.070	1.947.000
Bruttofortjeneste		1.288.584	3.256.975
Personaleomkostninger	2	-931.887	-1.206.442
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-367.500	-1.386.043
Andre driftsomkostninger		-119.833	0
Resultat før finansielle poster		-130.636	664.490
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-32.686	0
Finansielle indtægter	4	1.300.796	375.480
Finansielle omkostninger	5	-584.717	-1.135.587
Resultat før skat		552.757	-95.617
Skat af årets resultat	6	-54.687	-157.953
Årets resultat		498.070	-253.570

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		498.070	-253.570
		498.070	-253.570

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	7	8.937.764	7.464.325
Investeringsejendomme	8	25.900.000	25.419.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.544.394	1.337.821
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	7	375.000	0
Materielle anlægsaktiver		36.757.158	34.221.147
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	10.275.365	10.304.755
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		2.289.933	1.665.825
Deposita		76.182	76.182
Finansielle anlægsaktiver		12.641.480	12.046.762
Anlægsaktiver		49.398.638	46.267.909
Varebeholdninger	10	951.200	479.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.281	123.727
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.146.311	222.669
Andre tilgodehavender		630.786	20.958.480
Selskabsskat		105.000	153.000
Periodeafgrænsningsposter		5.620	0
Tilgodehavender		2.931.998	21.457.876
Likvide beholdninger		23.397	18.235
Omsætningsaktiver		3.906.595	21.955.311
Aktiver		53.305.233	68.223.220

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		136.360	136.360
Overført resultat		36.600.526	36.099.160
Egenkapital	11	36.736.886	36.235.520
Hensættelse til udskudt skat		2.421.563	2.366.876
Hensatte forpligtelser		2.421.563	2.366.876
Gæld til realkreditinstitutter		11.710.424	10.607.661
Anden gæld		130.000	130.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	11.840.424	10.737.661
Gæld til realkreditinstitutter	12	867.100	720.000
Kreditinstitutter		447.182	16.827.338
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.626	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		209.624	528.344
Deposita		772.302	750.702
Anden gæld	12	2.526	56.779
Kortfristede gældsforpligtelser		2.306.360	18.883.163
Gældsforpligtelser		14.146.784	29.620.824
Passiver		53.305.233	68.223.220
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	136.360	40.099.160	40.235.520
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-4.000.000	-4.000.000
Korrigeret egenkapital 1. januar	<u>136.360</u>	<u>36.099.160</u>	<u>36.235.520</u>
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	3.296	3.296
Årets resultat	0	498.070	498.070
Egenkapital 31. december	<u>136.360</u>	<u>36.600.526</u>	<u>36.736.886</u>

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Det er ledelsens vurdering, at der er risiko for, at COVID-19-pandemien vil ramme det spanske ejendomsmarked hårdere end det danske. Som følge heraf vurderer ledelsen, at der er risiko for et fald i dagsværdien af ejendomsporteføljen i det spanske selskab

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	888.856	1.191.873
Andre omkostninger til social sikring	11.492	11.233
Andre personaleomkostninger	31.539	3.336
	<u>931.887</u>	<u>1.206.442</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	364.125	326.847
Gevinst og tab ved afhændelse	3.375	1.059.196
	<u>367.500</u>	<u>1.386.043</u>
4 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	396.595	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	51.155	44.020
Andre finansielle indtægter	853.046	331.460
	<u>1.300.796</u>	<u>375.480</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK	
5 Finansielle omkostninger			
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	517.878	
Andre finansielle omkostninger	584.717	617.709	
	584.717	1.135.587	
6 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	
Årets udskudte skat	54.687	157.953	
	54.687	157.953	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	7.491.020	1.597.845	0
Tilgang i årets løb	1.513.511	895.000	375.000
Afgang i årets løb	0	-400.000	0
Kostpris 31. december	9.004.531	2.092.845	375.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.694	260.024	0
Årets afskrivninger	40.073	324.052	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-35.625	0
Ned- og afskrivninger 31. december	66.767	548.451	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.937.764	1.544.394	375.000
Afskrives over	10-50 år	3-7 år	

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	17.856.158
Tilgang i årets løb	12.930
Kostpris 31. december	17.869.088
Værdireguleringer 1. januar	7.562.842
Årets værdireguleringer	468.070
Værdireguleringer 31. december	8.030.912
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.900.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	25.900.000	25.419.000
Gennemsnitlig afkastkrav	6	6

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	12.584.100	12.584.100
Kostpris 31. december	12.584.100	12.584.100
Værdireguleringer 1. januar	-2.279.345	-1.888.348
Valutakursregulering	3.296	31.241
Årets resultat	-32.686	-422.238
Værdireguleringer 31. december	-2.308.735	-2.279.345
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.275.365	10.304.755

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Schantz Holding España, S.L.	Spanien	12.554.884	100%
Jacobihuset A/S	Esbjerg	500.000	100%

10 Varebeholdninger

	2019 DKK	2018 DKK
Færdigvarer og handelsvarer	911.000	452.500
Stambesætning	40.200	26.700
	951.200	479.200

11 Egenkapital

Selskabet har tidligere erhvervet egne kapitalandele til en nominel værdi af TDK 4.000, svarende til en andel af selskabskapitalen på 8,06%. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne kapitalandele.

Selskabet kan således sælge disse kapitalandele på et senere tidspunkt. Kapitalandelene er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

12 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	11.710.424	10.607.661
Langfristet del	11.710.424	10.607.661
Inden for 1 år	867.100	720.000
	12.577.524	11.327.661

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	130.000	130.000
Langfristet del	130.000	130.000
Øvrig kortfristet gæld	2.526	56.779
	132.526	186.779

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	34.837.764	32.883.325
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000 der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	25.900.000	25.420.000
--	------------	------------

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder. Gælden udgør	3.251.754	6.761.502
--	-----------	-----------

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution overfor Schantz Varde ApS og Schantz Ejendomme A/S. Gælden udgør	24.617.656	12.820.779
--	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Der verserer på balancedagen retssager mod selskabet. Sagerne vedrører et byggeri udført af selskabet. Det er pr. 31. december 2019 uafklaret, hvorvidt selskabet vil blive ansvarlige, samt erstatningens omfang. Det er ledelsens vurdering, at selskabet ikke vil lide et væsentligt tab.

Noter til årsregnskabet

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens danske 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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schantz Holding ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Der er foretaget ændringer i sammenligningstal. Egne kapitalandele var tidligere indregnet som "andre værdipapirer og kapitalandele", hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ændringen har påvirket selskabets balancesum, samt overført resultat negativt med 4.000 TDK for både sammenligningsåret og indeværende år. Ændringen har ikke haft resultatmæssig effekt.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en 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 omkost-

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ninger.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomme, lokaler, salg, samt kontorhold 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 materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra en ekstern valuar.

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 2019 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.

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

Grunde og bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder 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.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgskostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelses-

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

omkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

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 det kommende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

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