

---

# ***Schantz Holding ApS***

Hjerting Landevej 111, Kokspang, 6710 Esbjerg V

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 19 94 45 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 03/06 2021

Flemming Schantz  
Dirigent



**pwc**

# 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokspang, den 3. juni 2021

## 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 3. juni 2021

**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 2020 udviser et underskud på DKK 6.060.478, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 30.676.408.

## 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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>747.848</b>	<b>817.142</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-700.000	468.070
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>47.848</b>	<b>1.285.212</b>
Personaleomkostninger	2	-533.761	-931.887
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-227.591	-364.125
Andre driftsomkostninger		-290.505	-119.833
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.004.009</b>	<b>-130.633</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-4.932.012	-32.686
Finansielle indtægter	3	87.886	1.300.796
Finansielle omkostninger	4	-532.536	-584.720
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.380.671</b>	<b>552.757</b>
Skat af årets resultat		320.193	-54.687
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.060.478</b>	<b>498.070</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-6.060.478	498.070
		<b>-6.060.478</b>	<b>498.070</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger	5	25.308.237	8.937.762
Investeringsejendomme	6	25.200.000	25.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.802.154	1.544.394
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	0	375.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>52.310.391</b>	<b>36.757.156</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	5.243.353	10.275.365
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	2.289.933
Deposita		20.982	76.182
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.264.335</b>	<b>12.641.480</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.574.726</b>	<b>49.398.636</b>
<b>Varebeholdninger</b>	8	<b>317.684</b>	<b>951.200</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	44.281
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.875	2.146.311
Andre tilgodehavender		2.498.498	630.786
Selskabsskat		31.000	105.000
Periodeafgrænsningsposter		991	5.620
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.613.364</b>	<b>2.931.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.950.000</b>	<b>23.397</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.881.048</b>	<b>3.906.595</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.455.774</b>	<b>53.305.231</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	9	136.360	136.360
Overført resultat		30.540.048	36.600.526
<b>Egenkapital</b>		<b>30.676.408</b>	<b>36.736.886</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.101.370	2.421.563
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.101.370</b>	<b>2.421.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.807.716	11.710.424
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.419.640	0
Anden gæld		130.000	130.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>24.357.356</b>	<b>11.840.424</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.056.600	867.100
Kreditinstitutter		2.893.367	447.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser		280.403	209.624
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10	152.666	0
Deposita		816.702	772.302
Anden gæld	10	120.902	2.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.320.640</b>	<b>2.306.358</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.677.996</b>	<b>14.146.782</b>
<b>Passiver</b>		<b>62.455.774</b>	<b>53.305.231</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## 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	36.600.526	36.736.886
Årets resultat	0	-6.060.478	-6.060.478
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>136.360</b>	<b>30.540.048</b>	<b>30.676.408</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	519.243	888.856
Andre omkostninger til social sikring	4.305	11.492
Andre personaleomkostninger	10.213	31.539
	<b>533.761</b>	<b>931.887</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	396.595
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	47.568	51.155
Andre finansielle indtægter	40.318	853.046
	<b>87.886</b>	<b>1.300.796</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	18.195	0
Andre finansielle omkostninger	514.341	584.720
	<b>532.536</b>	<b>584.720</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	9.004.533	2.092.845
Tilgang i årets løb	18.574.832	480.500
Afgang i årets løb	-2.261.151	0
Kostpris 31. december	<u>25.318.214</u>	<u>2.573.345</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	66.767	548.450
Årets afskrivninger	4.850	222.741
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-61.640	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.977</u>	<u>771.191</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>25.308.237</u></b>	<b><u>1.802.154</u></b>
Afskrives over	<u>10-50 år</u>	<u>3-7 år</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>17.869.088</u>
Kostpris 31. december	<u>17.869.088</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.030.912
Årets værdireguleringer	<u>-700.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>7.330.912</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>25.200.000</u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

## Noter til årsregnskabet

### 6 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:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	25.200.000	25.900.000
Gennemsnitlig afkastkrav	6	6

### 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	<u>12.584.100</u>	<u>12.584.100</u>
Kostpris 31. december	<u>12.584.100</u>	<u>12.584.100</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.308.735	-2.279.345
Valutakursregulering	0	3.296
Årets resultat	-32.012	-32.686
Årets nedskrivninger	<u>-5.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-7.340.747</u>	<u>-2.308.735</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.243.353</u></b>	<b><u>10.275.365</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Schantz Holding España, S.L.	Spanien	12.554.884	100%

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>8 Varebeholdninger</b>		
Færdigvarer og handelsvarer	90.000	911.000
Stambesætning	227.684	40.200
	<b>317.684</b>	<b>951.200</b>

## 9 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.

## 10 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	8.403.200	8.111.959
Mellem 1 og 5 år	4.404.516	3.598.465
Langfristet del	12.807.716	11.710.424
Inden for 1 år	1.056.600	867.100
	<b>13.864.316</b>	<b>12.577.524</b>

### Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Efter 5 år	11.419.640	0
Langfristet del	11.419.640	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	152.666	0
	<b>11.572.306</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	130.000	130.000
Langfristet del	130.000	130.000
Øvrig kortfristet gæld	120.902	2.526
	<b><u>250.902</u></b>	<b><u>132.526</u></b>



# Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	50.508.237	34.837.764
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	25.200.000	25.900.000
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har tidligere år overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder. Gælden udgør	0	3.251.754
Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution overfor Schantz Varde ApS og Schantz Ejendomme A/S. Gælden udgør	16.272.178	24.617.656
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
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

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schantz Holding ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 lønafhengige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2020 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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 nettorealisation sværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

### 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.

### 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 proventuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

## **Noter til årsregnskabet**

### **12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

på optagelsestidspunktet.

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