
Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 24 02 69 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/4 2023

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28. april 2023

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott
Direktør

Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen
Formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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. 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 for 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 udtrykker 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Ringsted, den 28. april 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Gavnø 2 4700 Næstved Telefon: 55 70 16 14 CVR-nr: 24 02 69 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Næstved
Bestyrelse	Flemming Viborg Jørgensen, formand Otto baron Reedtz-Thott Helle Reedtz-Thott
Direktion	Otto baron Reedtz-Thott
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom i Danmark. Herudover ejer selskabet diverse kapitalandele.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 3.197.643, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 40.895.122.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		5.325.081	7.187.144
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-6.736.766	-48.496
Bruttotab efter værdiregulering		-1.411.685	7.138.648
Personaleomkostninger	3	-1.718.895	-2.003.175
Resultat før finansielle poster		-3.130.580	5.135.473
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	155.230	2.081.314
Finansielle indtægter	5	639.798	824.191
Finansielle omkostninger	6	-1.805.748	-1.733.926
Resultat før skat		-4.141.300	6.307.052
Skat af årets resultat	7	943.657	-930.224
Årets resultat		-3.197.643	5.376.828

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	155.230	2.081.314
Overført resultat	-3.352.873	1.295.514
	-3.197.643	5.376.828

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		107.000.000	112.000.000
Materielle anlægsaktiver	8	107.000.000	112.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	5.234.960	5.079.730
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	11.674.198	19.907.053
Finansielle anlægsaktiver		16.909.158	24.986.783
Anlægsaktiver		123.909.158	136.986.783
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		184.760	115.177
Andre tilgodehavender		857.868	62.184
Tilgodehavender		1.042.628	177.361
Likvide beholdninger		89.771	140.665
Omsætningsaktiver		1.132.399	318.026
Aktiver		125.041.557	137.304.809

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.284.000	1.284.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.984.960	4.829.730
Overført resultat		34.626.162	37.979.035
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital		40.895.122	46.092.765
Hensættelse til udskudt skat		11.545.000	12.963.000
Hensatte forpligtelser		11.545.000	12.963.000
Gæld til realkreditinstitutter		56.669.189	58.423.197
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.579.652	5.573.511
Anden gæld		6.415.469	6.155.895
Langfristede gældsforpligtelser	11	65.664.310	70.152.603
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.826.266	2.104.443
Kreditinstitutter		760.392	272.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		357.790	1.138.266
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		814.527	65.901
Selskabsskat		474.343	837.224
Anden gæld	11	2.703.807	3.677.920
Kortfristede gældsforpligtelser		6.937.125	8.096.441
Gældsforpligtelser		72.601.435	78.249.044
Passiver		125.041.557	137.304.809
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.284.000	4.829.730	37.979.035	2.000.000	46.092.765
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	155.230	-3.352.873	0	-3.197.643
Egenkapital 31. december	1.284.000	4.984.960	34.626.162	0	40.895.122

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsaktieselskabet Component-Byg har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2022	2021
	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Regulering investeringsejendom, driftsforbedringer	-6.736.766	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-48.496
	<u>-6.736.766</u>	<u>-48.496</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.566.819	1.779.754
Pensioner	111.978	158.508
Andre omkostninger til social sikring	40.098	64.913
	<u>1.718.895</u>	<u>2.003.175</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	155.230	2.081.314
	<u>155.230</u>	<u>2.081.314</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	639.798	824.191
	<u>639.798</u>	<u>824.191</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	222.941	215.240
Andre finansielle omkostninger	1.582.807	1.518.686
	<u>1.805.748</u>	<u>1.733.926</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	474.343	837.224
Årets udskudte skat	-1.418.000	93.000
	<u>-943.657</u>	<u>930.224</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	77.899.377
Tilgang i årets løb	1.736.766
Kostpris 31. december	79.636.143
Værdireguleringer 1. januar	34.100.623
Årets værdireguleringer	-6.736.766
Værdireguleringer 31. december	27.363.857
Regnskabsmæssig værdi 31. december	107.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for Dytmærskén, Randers er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	107.000.000	112.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-6.736.766	0
Budgetperiode	2023	2022
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0,4	4
Afkastkrav	8,0	8,0

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav på 8,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5%</u> DKK
Afkastprocent	7,5	8,0	8,5
Dagsværdi	114.000.000	107.000.000	101.000.000
Ændring i dagsværdi	7.000.000	0	-6.000.000

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Kostpris 31. december	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.829.730	2.748.416
Årets resultat	155.230	2.081.314
Værdireguleringer 31. december	<u>4.984.960</u>	<u>4.829.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.234.960</u>	<u>5.079.730</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Glentevej 23 ApS	Næstved	125.000	100%
Saco Ejendomsadministration ApS	Næstved	125.000	100%

Noter til årsregnskabet

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. januar	19.907.053
Afgang i årets løb	-8.232.855
Kostpris 31. december	<u>11.674.198</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.674.198</u>

11. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	49.082.456	49.925.370
Mellem 1 og 5 år	7.586.733	8.497.827
Langfristet del	56.669.189	58.423.197
Inden for 1 år	1.826.266	2.104.443
	<u>58.495.455</u>	<u>60.527.640</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.579.652	5.573.511
Langfristet del	2.579.652	5.573.511
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.579.652</u>	<u>5.573.511</u>

Noter til årsregnskabet

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.415.469	6.155.895
Langfristet del	6.415.469	6.155.895
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	2.703.807	3.677.920
	9.119.276	9.833.815

2022	2021
DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	107.000.000	112.000.000
---	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for bankforbindelse er der afgivet ejerpant på i alt DKK 15 mio. med pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	107.000.000	112.000.000
--	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandserklæring overfor koncernbundne selskaber, hvormed selskabet forpligter sig til at yde finansiel støtte, der sikrer driften i det pågældende selskab for de kommende 12 måneder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2022 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 2022 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen (salg af ydelser) 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 omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

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 moderselskab samt 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals

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 2022 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der måles til nominal værdi.

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.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. For ejendomme indregnes udskudt skat efter en konkret opgørelse i henhold til Ejendomsavancebeskatningsloven.

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. 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter til årsregnskabet

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