

---

# *Ejendomsaktieselskabet Component-Byg*

Gavnø 2, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 24 02 69 14

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 15/5 2024

Helle Reedtz-Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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 behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. maj 2024

## 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 15. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Viborg Jørgensen, formand Otto baron Reedtz-Thott Helle Reedtz-Thott
<b>Direktion</b>	Otto baron Reedtz-Thott
<b>Revisor</b>	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 2023 udviser et overskud på DKK 4.035.181, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 44.930.303.

## 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	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>3.263.537</b>	<b>5.325.081</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-3.000.000	-6.736.766
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>263.537</b>	<b>-1.411.685</b>
Personaleomkostninger	3	-1.667.773	-1.718.895
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.404.236</b>	<b>-3.130.580</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	6.534.115	155.230
Finansielle indtægter	5	497.116	639.798
Finansielle omkostninger	6	-2.295.814	-1.805.748
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.331.181</b>	<b>-4.141.300</b>
Skat af årets resultat	7	704.000	943.657
<b>Årets resultat</b>		<b>4.035.181</b>	<b>-3.197.643</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.534.115	155.230
Overført resultat	-2.498.934	-3.352.873
	<b>4.035.181</b>	<b>-3.197.643</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		105.350.018	107.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>105.350.018</b>	<b>107.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	11.769.075	5.234.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	1.340.392	11.674.198
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>13.109.467</b>	<b>16.909.158</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>118.459.485</b>	<b>123.909.158</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		200.138	184.760
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.172.079	0
Andre tilgodehavender		1.557.316	857.868
Periodeafgrænsningsposter		8.619	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.938.152</b>	<b>1.042.628</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.028</b>	<b>89.771</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.996.180</b>	<b>1.132.399</b>
<b>Aktiver</b>		<b>127.455.665</b>	<b>125.041.557</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.284.000	1.284.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.519.075	4.984.960
Overført resultat		32.127.228	34.626.162
<b>Egenkapital</b>		<b>44.930.303</b>	<b>40.895.122</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.841.000	11.545.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.841.000</b>	<b>11.545.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.811.473	56.669.189
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.579.652
Anden gæld		5.736.777	6.415.469
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>60.548.250</b>	<b>65.664.310</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.857.716	1.826.266
Kreditinstitutter		1.772.626	760.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		354.755	357.793
Gæld til tilknyttede virksomheder	11	2.708.313	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		705.736	814.527
Selskabsskat		0	474.343
Anden gæld	11	3.736.966	2.703.804
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.136.112</b>	<b>6.937.125</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.684.362</b>	<b>72.601.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>127.455.665</b>	<b>125.041.557</b>
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	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.284.000	4.984.960	34.626.162	40.895.122
Årets resultat	0	6.534.115	-2.498.934	4.035.181
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.284.000</b>	<b>11.519.075</b>	<b>32.127.228</b>	<b>44.930.303</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet 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.

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Regulering investeringsejendom, driftsforbedringer  
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme

	2023	2022
	DKK	DKK
	0	-6.736.766
	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>-3.000.000</b>	<b>-6.736.766</b>

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger  
Pensioner  
Andre omkostninger til social sikring

	2023	2022
	DKK	DKK
	1.503.037	1.566.819
	131.617	111.978
	33.119	40.098
	<u>1.667.773</u>	<u>1.718.895</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>4</u>	<u>4</u>
--	----------	----------

## 4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud

	2023	2022
	DKK	DKK
	6.534.115	155.230
	<u>6.534.115</u>	<u>155.230</u>

## 5. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
	497.116	639.798
	<u>497.116</u>	<u>639.798</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	128.983	222.941
Andre finansielle omkostninger	2.166.831	1.582.807
	<b>2.295.814</b>	<b>1.805.748</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	474.343
Årets udskudte skat	-704.000	-1.418.000
	<b>-704.000</b>	<b>-943.657</b>
<b>8. Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		79.636.143
Tilgang i årets løb		1.350.018
Kostpris 31. december		<b>80.986.161</b>
Værdireguleringer 1. januar		27.363.857
Årets værdireguleringer		-3.000.000
Værdireguleringer 31. december		<b>24.363.857</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>105.350.018</b>

### 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:

## Noter til årsregnskabet

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

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	105.350.018	107.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-3.000.000	-6.736.766
Budgetperiode	2024	2023
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,4%	4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0,6%	0,4
Afkastkrav	7,7%	8,0%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 7,7 %.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	7,2	7,7	8,2
Dagsværdi	112.600.000	105.350.018	99.000.000
Ændring i dagsværdi	7.249.982	0	-6.350.018

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	250.000	250.000
Kostpris 31. december	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar	4.984.960	4.829.730
Årets resultat	6.534.115	155.230
Værdireguleringer 31. december	11.519.075	4.984.960
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.769.075</b>	<b>5.234.960</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

## 10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. januar	11.674.198
Overførsler i årets løb	-10.333.806
Kostpris 31. december	1.340.392
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.340.392</b>

# Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

## 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	47.098.361	49.082.456
Mellem 1 og 5 år	7.713.112	7.586.733
Langfristet del	54.811.473	56.669.189
Inden for 1 år	1.857.716	1.826.266
	<u>56.669.189</u>	<u>58.495.455</u>

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	2.579.652
Langfristet del	0	2.579.652
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	2.708.313	0
	<u>2.708.313</u>	<u>2.579.652</u>

### Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.736.777	6.415.469
Langfristet del	5.736.777	6.415.469
Inden for 1 år	1.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld	2.736.966	2.703.804
	<u>9.473.743</u>	<u>9.119.273</u>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>12. 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	105.350.018	107.000.000
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	105.350.018	107.000.000

### Andre eventualforpligtelser

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 administrationselskab 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 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.

## 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 omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 2023 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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

### 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.

## 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.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi.