

# **Anpartsselskabet af 1. september 1984**

**Hambros Allé 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 24 92 70 16**

**Årsrapport for 2023  
(62. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juni 2024

---

David Choleva  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Anpartsselskabet af 1. september 1984.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. juni 2024

**Direktion**

David Choleva

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. september 1984***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. september 1984 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 25. juni 2024

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden  
Statsautoriseret revisor  
mne32209

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Anpartsselskabet af 1. september 1984  
Hambros Allé 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 24 92 70 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

David Choleva

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.681.232, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 152.998.003.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>20.941.753</b>	<b>21.321.835</b>
Andre driftsindtægter		256.226	1.500.983
Andre eksterne omkostninger		<u>-9.630.281</u>	<u>-7.668.219</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11.567.698</b>	<b>15.154.599</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-3.504.047</u>	<u>-5.742.234</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>8.063.651</b>	<b>9.412.365</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-262.770	-295.827
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.751.127</u>	<u>32.929.122</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.049.754</b>	<b>42.045.660</b>
Finansielle indtægter	2	22.301	4.197
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.071.619</u>	<u>-2.130.361</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.000.436</b>	<b>39.919.496</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-319.204</u>	<u>-8.627.797</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.681.232</u></b>	<b><u>31.291.699</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.681.232</u>	<u>31.291.699</u>
		<b><u>1.681.232</u></b>	<b><u>31.291.699</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	5	290.230.449	291.957.480
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>641.463</u>	<u>904.232</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>290.871.912</u></b>	<b><u>292.861.712</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>290.871.912</u></b>	<b><u>292.861.712</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		439.226	94.433
Andre tilgodehavender		1.622.885	1.147.058
Periodeafgrænsningsposter		<u>170.140</u>	<u>100.976</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.232.251</u></b>	<b><u>1.342.467</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>760.999</u></b>	<b><u>452.035</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.993.250</u></b>	<b><u>1.794.502</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>293.865.162</u></b>	<b><u>294.656.214</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		<u>142.998.003</u>	<u>141.316.771</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>152.998.003</u></b>	<b><u>151.316.771</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>28.054.922</u>	<u>28.541.412</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>28.054.922</u></b>	<b><u>28.541.412</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.086.730	52.094.119
Anden gæld		<u>6.579.323</u>	<u>6.040.574</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>55.666.053</u></b>	<b><u>58.134.693</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.087.455	3.064.032
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	120.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		521.541	1.115.945
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.652.684	49.713.647
Skyldigt sambeskatningsbidrag		805.694	412.111
Anden gæld		<u>2.078.810</u>	<u>2.236.971</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>57.146.184</u></b>	<b><u>56.663.338</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>112.812.237</u></b>	<b><u>114.798.031</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>293.865.162</u></b>	<b><u>294.656.214</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	10.000.000	141.316.771	151.316.771
Årets resultat	0	1.681.232	1.681.232
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>142.998.003</u></b>	<b><u>152.998.003</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.393.649	5.514.432
Pensioner	84.039	191.854
Andre omkostninger til social sikring	26.359	35.948
	<u><b>3.504.047</b></u>	<u><b>5.742.234</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>5</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	22.301	1.171
Valutakursgevinster	0	3.026
	<u><b>22.301</b></u>	<u><b>4.197</b></u>

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.300.606	1.422.087
Andre finansielle omkostninger	771.013	708.274
	<u><b>3.071.619</b></u>	<u><b>2.130.361</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	805.694	412.111
Årets udskudte skat	<u>-486.490</u>	<u>8.215.686</u>
	<u><b>319.204</b></u>	<u><b>8.627.797</b></u>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	176.491.261
Tilgang i årets løb	4.124.097
Afgang i årets løb	<u>-2.264.900</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>178.350.458</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	115.466.218
Årets værdireguleringer	-2.751.127
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-835.100</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>111.879.991</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>290.230.449</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendommene er fastsat ved sammenholdelse med handler af samme ejendomstype og beliggenhed, og ved vurderingen er der endvidere anvendt en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene fra den enkelte ejendom danner sammen med individuelt fastsatte afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang og forventede investeringer mv. De anvendte afkastkrav er pr. 31. december 2023 fastsat til 4,0 % - 7,5 % (2022: 4,75 - 7,5%).

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 7,5 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 5,25 %.

Ejendom erhvervet i efteråret 2023 er kostpris som ledelsen anser for at være dagsværdien.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	319.250.000	290.230.450	266.050.000
Ændring i dagsværdi	29.019.550	0	-24.180.450

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>4.467.595</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>4.467.595</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	3.563.362
Årets afskrivninger	<u>262.770</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>3.826.132</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>641.463</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi af aktiver der er leaset ud	<u>74.421</u>

### 7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 20.000 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	28.541.412	20.325.726
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-486.490	8.215.686
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>28.054.922</u></b>	<b><u>28.541.412</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	28.088.055	28.572.554
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-28.600	-28.600
Låneomkostninger	-4.533	-2.542
	<b><u>28.054.922</u></b>	<b><u>28.541.412</u></b>
 <b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	38.450.089	41.630.124
Mellem 1 og 5 år	10.636.641	10.463.995
Langfristet del	49.086.730	52.094.119
Inden for et år	3.087.455	3.064.032
	<b><u>52.174.185</u></b>	<b><u>55.158.151</u></b>
 <b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	6.040.574
Mellem 1 og 5 år	6.579.323	0
Langfristet del	6.579.323	6.040.574
Øvrig kortfristet anden gæld	2.078.810	2.236.971
Kortfristet del	2.078.810	2.236.971
	<b><u>8.658.133</u></b>	<b><u>8.277.545</u></b>

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MC-Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 52.174, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 265.985.

### 12 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MC-Group ApS, Gentofte.

### 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 1. september 1984 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Noter

### 13 Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning fast ejendom og administration m.m. indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan måles pålideligt og forventes modtaget..

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

## Noter

### 13 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### *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.

## Noter

### 13 Anvendt regnskabspraksis

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

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

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.

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet \*\* - \*\*, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på \*\*% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

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.

## Noter

### 13 Anvendt regnskabspraksis

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.