

Ankjer Holding ApS

Søllerød Slotsvej 8, 2840 Holte
CVR-nr. 26 13 33 43

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.24

Lars Ankjer Jensen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 29

Selskabet

Ankjer Holding ApS
Søllerød Slotsvej 8
2840 Holte
Telefon: 24 26 45 41
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 26 13 33 43
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Lars Ankjer Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ankjer Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 24. juni 2024

Direktionen

Lars Ankjer Jensen
Direktør

Til kapitalejeren i Ankjer Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ankjer Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 24. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32182

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i at udøve investerings- og rådgivningsvirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har siden 2001 specialiseret sig i investering i samt udvikling af små og mellemstore virksomheder.

Fra 2012 er fokus tillige rettet mod velbeliggende erhvervsejendomme, kontorhoteller, samt investeringer i kreditobligationer og andre aktiver.

Selskabet udøver herudover rådgivning til små og mellemstore virksomheder omkring rekonstruktion, generationsskifte, strategi samt anden virksomhedsrådgivning.

Læs mere på www.ankjerholding.dk

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 30.610.994 mod DKK 41.790.485 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 193.685.194.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Bruttoresultat	32.715.470	29.227.934	-14.971	-72.545
1	Personaleomkostninger	-5.995.775	-5.148.685	-1.570.748	-1.569.129
	Resultat før af- og nedskrivninger	26.719.695	24.079.249	-1.585.719	-1.641.674
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-552.897	-625.091	-152.383	-251.766
	Resultat før dagsværdireguleringer	26.166.798	23.454.158	-1.738.102	-1.893.440
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	748.210	22.182.183	0	0
	Andre driftsomkostninger	-2.445.295	-1.901.955	0	-9.177
	Resultat af primær drift	24.469.713	43.734.386	-1.738.102	-1.902.617
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	116.540	11.701.937	17.621.109	50.926.482
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-764.128	-5.029.845	-764.128	-5.029.845
4	Andre finansielle indtægter	16.678.164	9.047.600	15.974.711	2.259.732
5	Andre finansielle omkostninger	-4.302.113	-6.171.473	-1.061.984	-4.462.948
	Resultat før skat	36.198.176	53.282.605	30.031.606	41.790.804
6	Skat af årets resultat	-5.587.182	-11.492.120	-197.227	-270.224
	Årets resultat	30.610.994	41.790.485	29.834.379	41.520.580

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-5.017.559	31.454.734
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	117.800	0	117.800	0
Minoritetsinteresser	776.615	269.905	0	0
Overført resultat	29.716.579	41.520.580	34.734.138	10.065.846
I alt	30.610.994	41.790.485	29.834.379	41.520.580

Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancelagedagen	10.000.000	0	10.000.000	0
--	------------	---	------------	---

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	312.095.665	307.942.635	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.153.634	1.664.457	0	742.464
7	Materielle anlægsaktiver i alt	313.249.299	309.607.092	0	742.464
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	101.597.155	105.850.586
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.614.223	2.927.400	8.614.223	2.927.400
9	Andre tilgodehavender	777.194	784.662	777.194	784.662
	Finansielle anlægsaktiver i alt	9.391.417	3.712.062	110.988.572	109.562.648
	Anlægsaktiver i alt	322.640.716	313.319.154	110.988.572	110.305.112
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.624.214	1.261.353	5.618	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	46.351.119	43.212.830
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.325.548	5.478.133	5.325.548	5.478.133
	Andre tilgodehavender	804.537	732.038	271.676	428.160
	Periodeafgrænsningsposter	1.824.721	299.363	1.589.638	112.701
10	Tilgodehavender i alt	9.579.020	7.770.887	53.543.599	49.231.824
	Andre værdipapirer og kapitalandele	42.636.496	32.869.872	42.636.496	32.869.871
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	42.636.496	32.869.872	42.636.496	32.869.871
	Likvide beholdninger	449.851	450.667	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	52.665.367	41.091.426	96.180.095	82.101.695
	Aktiver i alt	375.306.083	354.410.580	207.168.667	192.406.807

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	95.016.394	100.033.953
	Overført resultat	192.553.974	162.837.395	97.537.580	62.803.442
	Egenkapital tilhørende moderselskabs kapital ejere	192.678.974	162.962.395	192.678.974	162.962.395
11	Minoritetsinteresser	1.006.220	421.605	0	0
	Egenkapital i alt	193.685.194	163.384.000	192.678.974	162.962.395
	Hensættelser til udskudt skat	20.514.401	18.641.748	41.139	72.481
	Hensatte forpligtelser i alt	20.514.401	18.641.748	41.139	72.481
12	Gæld til realkreditinstitutter	124.907.275	134.026.962	0	0
12	Deposita	9.036.214	9.331.955	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	133.943.489	143.358.917	0	0
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.395.274	7.072.701	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.857.319	4.440.753	5.857.318	4.440.753
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.202.311	2.398.627	9.059	212.866
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.947.277	14.568.474
	Selskabsskat	2.333.727	3.384.214	2.333.726	3.384.206
	Anden gæld	8.775.067	11.729.620	3.301.174	6.765.632
	Periodeafgrænsningsposter	599.301	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.162.999	29.025.915	14.448.554	29.371.931
	Gældsforpligtelser i alt	161.106.488	172.384.832	14.448.554	29.371.931
	Passiver i alt	375.306.083	354.410.580	207.168.667	192.406.807

13 Oplysninger om dagsværdi

14 Eventualforpligtelser

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	125.000	0	121.316.815	10.000.000	131.441.815	0	131.441.815
Betalt udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	0	-10.000.000
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	151.700	151.700
Forslag til resultatdisponering	0	0	41.520.580	0	41.520.580	269.905	41.790.485
Saldo pr. 31.12.22	125.000	0	162.837.395	0	162.962.395	421.605	163.384.000

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	125.000	0	162.837.395	0	162.962.395	421.605	163.384.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-117.800	0	-117.800	0	-117.800
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-192.000	-192.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	29.834.379	0	29.834.379	776.615	30.610.994
Saldo pr. 31.12.23	125.000	0	192.553.974	0	192.678.974	1.006.220	193.685.194

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	125.000	68.579.219	52.737.596	10.000.000	131.441.815	0	131.441.815
Betalt udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	0	-10.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	31.454.734	10.065.846	0	41.520.580	0	41.520.580
Saldo pr. 31.12.22	125.000	100.033.953	62.803.442	0	162.962.395	0	162.962.395

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	125.000	100.033.953	62.803.442	0	162.962.395	0	162.962.395
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-117.800	0	-117.800	0	-117.800
Forslag til resultatdisponering	0	-5.017.559	34.851.938	0	29.834.379	0	29.834.379
Saldo pr. 31.12.23	125.000	95.016.394	97.537.580	0	192.678.974	0	192.678.974

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	5.686.087	4.883.063	1.498.864	1.498.864
Pensioner	138.715	119.922	66.196	64.347
Andre omkostninger til social sikring	34.468	31.212	5.688	5.840
Andre personaleomkostninger	136.505	114.488	0	78
I alt	5.995.775	5.148.685	1.570.748	1.569.129
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	8	1	1

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	17.504.569	39.224.544
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	116.540	11.701.937	116.540	11.701.938
I alt	116.540	11.701.937	17.621.109	50.926.482

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	394.654	-4.792.628	394.654	-4.792.628
Afskrivning på goodwill	-1.158.782	-237.217	-1.158.782	-237.217
I alt	-764.128	-5.029.845	-764.128	-5.029.845

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.503.007	1.490.194
Øvrige finansielle indtægter	16.678.164	9.047.600	14.471.704	769.538
I alt	16.678.164	9.047.600	15.974.711	2.259.732

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	502.757	534.656
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.302.113	6.171.473	559.227	3.928.292
I alt	4.302.113	6.171.473	1.061.984	4.462.948

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.716.412	5.212.190	230.452	296.142
Årets regulering af udskudt skat	1.872.653	6.278.727	-31.342	-27.121
Regulering af skat fra tidligere år	-1.883	1.203	-1.883	1.203
I alt	5.587.182	11.492.120	197.227	270.224

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	259.775.112	4.502.906
Tilgang i året	3.404.821	582.710
Afgang i året	0	-1.234.242
Kostpris pr. 31.12.23	263.179.933	3.851.374
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-2.774.005
Afskrivninger i året	0	-552.897
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	629.162
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-2.697.740
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	48.167.522	0
Dagsværdireguleringer i året	748.210	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	48.915.732	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	312.095.665	1.153.634
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	0	1.349.833
Afgang i året	0	-1.170.242
Kostpris pr. 31.12.23	0	179.591
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-607.370
Afskrivninger i året	0	-152.383
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	580.162
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-179.591
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	0

8. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	0	7.548.233
Tilgang i året	0	6.450.951
Kostpris pr. 31.12.23	0	13.999.184
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-4.620.833
Afskrivninger på goodwill	0	-1.158.782
Årets resultat fra kapitalandele	0	-4.683.763
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	5.078.417
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-5.384.961
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	8.614.223
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	1.195.800	7.548.233
Tilgang i året	0	6.450.951
Kostpris pr. 31.12.23	1.195.800	13.999.184
Opskrivninger pr. 01.01.23	104.654.786	0
Årets resultat fra kapitalandele	17.504.569	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-21.758.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	100.401.355	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-4.620.833
Afskrivninger på goodwill	0	-1.158.782
Årets resultat fra kapitalandele	0	-4.683.763
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	5.078.417
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-5.384.961
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	101.597.155	8.614.223
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodeha- vender
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	784.662
Afgang i året	-7.468
Kostpris pr. 31.12.23	777.194
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	777.194
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.23	784.662
Afgang i året	-7.468
Kostpris pr. 31.12.23	777.194
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	777.194

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

10. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	5.777.194	5.910.172	5.777.194	5.910.172
--	-----------	-----------	-----------	-----------

11. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	421.605	0	0	0
Betalt udbytte	-192.000	0	0	0
Salg af minoritetsandele	0	151.700	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	776.615	269.905	0	0
I alt	1.006.220	421.605	0	0

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.395.274	91.881.354	132.302.549	141.099.663
Deposita	0	0	9.036.214	9.331.955
I alt	7.395.274	91.881.354	141.338.763	150.431.618

13. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	312.095.665	40.136.496
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	748.210	13.406.649
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	0	40.136.496
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	13.406.649

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

De normaliserede driftsresultater og afkastkrav for koncernens investeringsejendomme, fremgår af de selvstændige årsrapporter for dattervirksomhederne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

14. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet en potentiel lånefacilitet på t.DKK 4.000 overfor given part, som ikke er en tilknyttet eller associeret virksomhed.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 2.334 på balancedagen, hvoraf t.DKK 2.334 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 132.303 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 312.096.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger. salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Kapitalandele i associerede virksomheder*

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af ak-

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 7 år for kapitalandele i associerede virksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.