

Worsøe Holding ApS
Skævlundvej 3, 7130 Stourup

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 27 92 20 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

Morten Worsøe Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Worsøe Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stourup, den 26. juni 2024

Direktion

Morten Worsøe Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Worsøe Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Worsøe Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorer 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Kolding, den 26. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum

statsautoriseret revisor
mne35478

Selskabsoplysninger

Selskabet

Worsøe Holding ApS
Skævlundvej 3
7130 Stourup

CVR-nr.: 27 92 20 31

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Worsøe Jensen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af driftsmateriel, ejendomsinvestering samt besidde aktier, anparter og andre værdipapir samt dermed beslægtet virksomhed efter direktørens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.003.341 kr. mod 1.112.402 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.734.032 kr. mod 14.076.767 kr. sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.003.341	1.112.402
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.818.352	1.570.984
1 Personaleomkostninger	0	-344.040
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-301.050	-200.843
Andre driftsomkostninger	-4.941	0
Driftsresultat	2.515.702	2.138.503
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.799.522	11.137.744
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	834.145	304.754
Andre finansielle indtægter	276.842	1.313.368
Øvrige finansielle omkostninger	-77.904	-70.171
Resultat før skat	9.348.307	14.824.198
Skat af årets resultat	-614.275	-747.431
Årets resultat	8.734.032	14.076.767
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.633.667	2.620.534
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	4.000.000
Overføres til overført resultat	0	7.456.233
Disponeret fra overført resultat	-899.635	0
Disponeret i alt	8.734.032	14.076.767

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	659.846	884.354
3	Investeringsejendomme	17.065.298	15.246.946
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.725.144</u>	<u>16.131.300</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.705.782	12.740.724
5	Kapitalinteresse	3.380.483	2.546.338
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.086.265</u>	<u>15.287.062</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.811.409</u>	<u>31.418.362</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.190	7.081
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.179.781	10.344.792
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.000.000	2.000.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.627.003	2.530.198
	Andre tilgodehavender	2.468.082	1.027.327
	Periodeafgrænsningsposter	17.546	15.347
	Tilgodehavender i alt	<u>15.316.602</u>	<u>15.924.745</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.692.858</u>	<u>767.202</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.009.460</u>	<u>16.691.947</u>
	Aktiver i alt	<u>48.820.869</u>	<u>48.110.309</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	168.279	168.279
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.939.662	5.215.098
	Overført resultat	36.745.365	32.735.897
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	4.000.000
	Egenkapital i alt	<u>46.853.306</u>	<u>42.119.274</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	999.956	591.762
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>999.956</u>	<u>591.762</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	239.548	202.848
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>239.548</u>	<u>202.848</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.834.977
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.100	22.686
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.498	96.939
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	51.718	51.718
	Selskabsskat	533.084	1.062.340
	Anden gæld	85.659	127.765
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>728.059</u>	<u>5.196.425</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>967.607</u>	<u>5.399.273</u>
	Passiver i alt	<u>48.820.869</u>	<u>48.110.309</u>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	168.279	5.215.098	32.735.897	4.000.000	42.119.274
Udloddet udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Resultatandel	0	6.633.667	-899.635	3.000.000	8.734.032
Udloddet udbytte	0	-4.909.103	4.909.103	0	0
	168.279	6.939.662	36.745.365	3.000.000	46.853.306

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	343.756
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>284</u>
	<u>0</u>	<u>344.040</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	2.227.001	2.174.003
Tilgang i årets løb	<u>76.542</u>	<u>52.998</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.303.543</u>	<u>2.227.001</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.342.647	-1.141.804
Årets afskrivninger	<u>-301.050</u>	<u>-200.843</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-1.643.697</u>	<u>-1.342.647</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>659.846</u>	<u>884.354</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>13.675.962</u>	<u>13.675.962</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>13.675.962</u>	<u>13.675.962</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.570.984	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.818.352</u>	<u>1.570.984</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>3.389.336</u>	<u>1.570.984</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>17.065.298</u>	<u>15.246.946</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme på i alt 1.733 m² beliggende i og omkring Horsens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje over en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

- For ejendommene er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på ca. 95%, i fremtiden bliver ændret til 100% svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.721 kr. / m² for beboelsesejendomme og 612 kr. / m² for industriejendomme.

- Beboelsesejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.131 kr. / m², mens industriejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.868 kr. / m².

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

- Vægtet gennemsnitlig afkastprocent for industriejendomme = 5,50
- Vægtet gennemsnitlig afkastprocent for boligejendomme = 5,25
- Industriejendomme i Horsens = 5,50, som udgør 10.308 t.kr. pr. 31.12.2023.
Boligejendomme i Horsens = 5,25, som udgør 6.757 t.kr. pr. 31.12.2023.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forminskelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene stiger med 2 t.kr. Egenkapitalen vil dermed stige fra de nuværende 46.397 t.kr. til 46.399 t.kr.

Noter

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	191.251	203.751
Afgang i årets løb	0	-12.500
Kostpris 31. december 2023	191.251	191.251
Opskrivninger 1. januar 2023	12.549.473	7.174.294
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.799.522	10.150.244
Udbytte	-7.834.464	-4.775.065
Opskrivninger 31. december 2023	10.514.531	12.549.473
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	10.705.782	12.740.724

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Din Bygmester ApS	Storup	100 %
Worsøe Gulve ApS	Storup	100 %

5. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2023	2.000.000	2.000.000
Kostpris 31. december 2023	2.000.000	2.000.000
Opskrivninger 1. januar 2023	546.338	241.584
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	834.145	304.754
Opskrivninger 31. december 2023	1.380.483	546.338
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	3.380.483	2.546.338

Kapitalinteresse:

	Hjemsted	Ejerandel
Calm Ejendomsinvest A/S	Horsens	50 %

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	17.065.298
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.818.352

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for datterselskabet, Worsøe Gulve ApS, har selskabet stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve på nominelt 500 t.kr. i ovenstående ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 er 17.065 t.kr.

Worsøe Holding ApS har afgivet selvskyldnerkaution overfor Worsøe Gulve ApS og Din Bygmester ApS' mellemværende med banken.

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Worsøe Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommene.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder regulering af deposita.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder reguleringer af tidligere års balanceposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i kapitalandele

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Worsøe Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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