
Kejrup Gods ApS

Kejrup Alle 10, 5300 Kerteminde

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 27 95 61 81

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 5/7 2024

Hans Jacob Luunbjerg
Hovgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kejrup Gods ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 5. juli 2024

Direktion

Hans Jacob Luunbjerg Hovgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kejrup Gods ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kejrup Gods ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1-2 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med selskabets mulige forpligtelser vedrørende afgivne kationer for banklån i et koncernselskab under rekonstruktion og dermed usikkerhed om værdien af kapitalinteresser i dette selskab, samt afledte effekter heraf. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende disse forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Esbjerg, den 5. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Stefan Dracea

statsautoriseret revisor

mne42827

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kejrup Gods ApS
Kejrup Alle 10
5300 Kerteminde

CVR-nr: 27 95 61 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Kerteminde

Direktion

Hans Jacob Luunbjerg Hovgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.426.736	2.697.407
Værdiregulering af investeringsaktiver		-275.139	900.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.151.597	3.597.407
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-161.447	-185.416
Andre driftsomkostninger		0	-137.628
Resultat før finansielle poster		990.150	3.274.363
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-39.519.458	-6.990.817
Finansielle indtægter	6	1.622.563	676.879
Finansielle omkostninger	7	-3.384.681	-1.758.607
Resultat før skat		-40.291.426	-4.798.182
Skat af årets resultat	8	129.633	-301.000
Årets resultat		-40.161.793	-5.099.182

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-26.570.950	11.066.490
Overført resultat	-13.590.843	-16.165.672
	-40.161.793	-5.099.182

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	10	57.860.560	57.860.560
Investeringsejendomme	9	46.468.853	46.214.108
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	817.232	978.679
Kunst	10	281.348	281.348
Materielle anlægsaktiver		105.427.993	105.334.695
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	39.479.458
Finansielle anlægsaktiver		0	39.479.458
Anlægsaktiver		105.427.993	144.814.153
Færdigvarer og handelsvarer		500.000	450.000
Varebeholdninger		500.000	450.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	886.988
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.333.185	6.393.052
Andre tilgodehavender		154.393	0
Periodeafgrænsningsposter		159.738	26.512
Tilgodehavender		8.647.316	7.306.552
Omsætningsaktiver		9.147.316	7.756.552
Aktiver		114.575.309	152.570.705

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		29.870.088	29.870.088
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	26.570.950
Overført resultat		11.954.854	25.545.693
Egenkapital		41.949.942	82.111.731
Hensættelse til udskudt skat		7.793.367	7.923.000
Hensatte forpligtelser		7.793.367	7.923.000
Gæld til realkreditinstitutter		54.180.536	53.032.164
Kreditinstitutter		3.213.944	3.559.035
Deposita		375.014	370.014
Langfristede gældsforpligtelser	12	57.769.494	56.961.213
Gæld til realkreditinstitutter	12	849.090	820.703
Kreditinstitutter	12	4.275.358	4.116.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		168.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.524	164.657
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.192.874	74.089
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.120	0
Anden gæld		320.540	398.462
Kortfristede gældsforpligtelser		7.062.506	5.574.761
Gældsforpligtelser		64.832.000	62.535.974
Passiver		114.575.309	152.570.705
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Usædvanlige forhold	3		
Væsentligste aktiviteter	4		
Medarbejderforhold	5		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	29.870.088	26.570.950	35.971.438	92.537.476
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-10.425.741	-10.425.741
Årets resultat	0	0	-26.570.950	-13.590.843	-40.161.793
Egenkapital 31. december	125.000	29.870.088	0	11.954.854	41.949.942

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har realiseret et væsentlig driftsunderskud, som følge af udfordringer med boligudlejning, samt nedskrivning af selskabets datterviskromhed.

Selskabets ledelse forventer, med baggrund i likviditetsbudgetter samt indgåede aftaler med pengeinstitutter, at likviditeten vil være tilstrækkelig til at kunne fortsætte driften i det kommende regnskabsår. Såfremt kautionforpligtelsen som omtalt i note 2 gøres gældende, med et væsentligt beløb, vil dette kræve nye aftaler med pengeinstitut eller yderligere belåning af ejendommene. Ledelsen vurderer, at kravet ikke vil blive gjort gældende, og regnskabet aflægges derfor under going-concern forudsætningen.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Kautioner

Selskabet hæfter solidarisk med Kejrup Agro A/S, Luunbjerg Invest ApS og Hans Jacob Luunbjerg Hovgaard for bankgæld i Kerteminde Biogas ApS. Bankgælden udgjorde pr. 31. december 2023 DKK 47.053.465. Kerteminde Biogas ApS er efter regnskabsårets udløb trådt i rekonstruktion. Det er uvist hvordan rekonstruktionen ender, hvorfor det er usikkert hvor stor en eventuel resthæftelse for bankgæld vil blive og det er tillige usikkert, hvordan fordelingen mellem kautionisterne vil blive.

Der er som følge af usikkerheden ikke hensat beløb til dækning af forpligtelsen.

Kapitalandele i dattervirksomhed

Selskabets datterselskab, Kerteminde Biogas ApS er trådt i rekonstruktion efter regnskabsårets udløb. Der er væsentligt usikkerhed om egenkapitalen i selskabet og kapitalandelen er derfor nedskrevet til DKK 0.

Investeringsejendomme

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

3. Usædvanlige forhold

Koncernens datterselskab, Kerteminde Biogas ApS, har ændret regnskabspraksis for så vidt angår anlægsaktiver. Ændringen har bevirket, at resultatet i datterselskabet i 2022 er forringet med DKK 18.057.307. Koncernen har valgt at tilpasse sammenligningstallene, således at resultatet i sammenligningstallene for 2022 er nedbragt med DKK 18.057.307. Ændringen har ingen konsekvenser for egenkapitalen.

4. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i at drive Kejrup Gods.

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	338.504	336.688
Andre finansielle indtægter	<u>1.284.059</u>	<u>340.191</u>
	<u>1.622.563</u>	<u>676.879</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
7. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.079
Andre finansielle omkostninger	<u>3.384.681</u>	<u>1.755.528</u>
	<u>3.384.681</u>	<u>1.758.607</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-129.633</u>	<u>301.000</u>
	<u>-129.633</u>	<u>301.000</u>

Noter til årsregnskabet

9. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	47.580.988
Tilgang i årets løb	529.884
Kostpris 31. december	<u>48.110.872</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.366.880
Årets værdireguleringer	-275.139
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.642.019</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>46.468.853</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	46.468.853	46.214.108
Værdiregulering, resultatopgørelse	-275.139	900.000
Diskonteringsrente	6,1%	4,4 - 8,4%

Noter til årsregnskabet

10. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Kunst
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	19.565.575	2.388.530	281.348
Kostpris 31. december	19.565.575	2.388.530	281.348
Opskrivninger 1. januar	38.294.985	0	0
Opskrivninger 31. december	38.294.985	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	1.409.851	0
Årets afskrivninger	0	161.447	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0	1.571.298	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	57.860.560	817.232	281.348
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	38.294.985	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	19.565.575	817.232	281.348

11. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	12.908.510	8.135.744
Tilgang i årets løb	40.000	4.772.766
Kostpris 31. december	12.948.510	12.908.510
Værdireguleringer 1. januar	26.570.948	15.504.460
Årets resultat	-39.519.458	11.069.672
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-3.184
Værdireguleringer 31. december	-12.948.510	26.570.948
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	39.479.458

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
12. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	50.784.175	49.299.498
Mellem 1 og 5 år	<u>3.396.361</u>	<u>3.732.666</u>
Langfristet del	54.180.536	53.032.164
Inden for 1 år	<u>849.090</u>	<u>820.703</u>
	<u>55.029.626</u>	<u>53.852.867</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	902.325	809.035
Mellem 1 og 5 år	<u>2.311.619</u>	<u>2.750.000</u>
Langfristet del	3.213.944	3.559.035
Inden for 1 år	440.180	550.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>3.835.178</u>	<u>3.566.850</u>
	<u>7.489.302</u>	<u>7.675.885</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>375.014</u>	<u>370.014</u>
Langfristet del	375.014	370.014
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>375.014</u>	<u>370.014</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	94.609.000	94.609.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 18.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	75.252.343	75.174.844
Leje- og leasingforpligtelser		
Virksomheden har indgået forpagtningsaftaler med løbetider mellem 3 og 5 år. Forpligtelsen udgør ca.	2.196.000	2.196.000
Kautions- og garantiforpligtelser		
Kejrups Gods ApS har afgivet selvskyldner kaution for Kerteminde Biogas ApS, Kejrups Agro A/S og Luunbjerg Invest ApS' bankgæld. Den samlede gæld udgjorde pr. 31. december 66.634.977		
Selskabets bankforbindelse har stillet garanti overfor DLR Kredit. Garantien udgjorde pr. 31. december 2023 DKK 835.124		
Andre eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Luunbjerg Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kejrup Gods ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

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

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende grunde og bygninger ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Disse ejendomme er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

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

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

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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