


M 811 APS


Klosterplads 5B 2., 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 17 42 10

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2024

Finn Damgaard Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

5

Ledelsesberetning

6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

7

Balance 31. december

8

Egenkapitalopgørelse

10

Noter

11

Anvendt regnskabspraksis

15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for M 811 APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. juli 2024

Direktion

Finn Damgaard Hansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i M 811 APS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M 811 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 bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 med forbehold

Selskabets ledelse har udarbejdet et budget, hvori likviditeten for 2024 alene vurderes tilstrækkelig forudsat, at selskabets lejemål er udlejet i hele perioden, og at selskabet ikke vil påføres likviditetsmæssig træk i forbindelse med igangværende stævning (jf. nedenfor). En betydelig lejer har efter statusdagen opsagt deres lejemål. Usikkerheden om de forventede lejeindtægter medfører væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen vurderer, at det er sandsynligt at det budgetterede lejeniveau kan opnås, og aflægges på denne baggrund årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Efter vores opfattelse er de væsentlige usikkerheder ikke fyldestgørende beskrevet i årsregnskabet, hvilket er i strid med årsregnskabsloven.

Selskabet er i regnskabsåret stævnet med krav om tilbagebetaling af deposita mv. på t.kr. 325 ekskl. moms. Selskabet har opgjort et modkrav på t.kr. 687 ekskl. moms vedrørende lejetab mv. Ledelsen vurderer det usandsynligt, at sagen tabes, og har ikke omtalt sagen i årsregnskabet. Ledelsen har i årsregnskabet fastholdt værdien af debitor på t.kr. 105 ekskl. moms, indregnet som "tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser", vedrørende opkrævet husleje samt deposita på t.kr. 270, indregnet som "anden gæld". Der er ikke indregnet yderligere forhold vedrørende stævning eller modkrav. Efter vores opfattelse burde sagen have været omtalt i en note om eventualforpligtelser samt note om usikkerhed ved indregning og måling. Den manglende omtale er efter vores opfattelse i strid med årsregnskabsloven.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til vores forbehold om den manglende omtale af usikkerheder vedrørende likviditeten ovenfor. Disse forhold sammen med den igangværende retssag indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Som det fremgår af afsnittet "Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering" anfører vi, at selskabet i strid med momsloven har indberettet fejlagtige momsangivelser. Dette forhold bestrides af ledelsen, som ikke anser revisors bemærkning om momsloven for sandfærdig. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at ledelsesberetningen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Odense, den 2. juli 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen
statsautoriseret revisor
mne36180

Selskabsoplysninger

Selskabet M 811 APS
Klosterplads 5B 2.
5700 Svendborg
CVR-nr.: 29 17 42 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Hjemsted: Svendborg

Direktion Finn Damgaard Hansen

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive og udleje erhvervsejendomme samt udøve handel af produktionsudstyr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 696.417, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.032.460.

Resultatet er påvirket af stigende afkastkrav i ejendomsbranchen. Den primære drift vurderes tilfredsstillende.

Ledelsen bestrider de i revisors erklæring anførte udsagn omkring overtrædelse af momslovgivningen. Det er en helt disproportional oplysning, som ikke har hold i virkeligheden. Ledelsen agter at gå videre med sagen i relevante fora.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		1.026.552	1.243
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-12.954	-8
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.013.598	1.235
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.395.000	0
Resultat før finansielle poster		-381.402	1.235
Finansielle omkostninger	2	-509.115	-512
Resultat før skat		-890.517	723
Skat af årets resultat	3	194.100	-163
Årets resultat		-696.417	560
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.000
Overført resultat		-696.417	-440
		-696.417	560

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	22.130.000	23.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	40.834	3
Materielle anlægsaktiver		22.170.834	23.253
Deposita	6	10.450	0
Finansielle anlægsaktiver		10.450	0
Anlægsaktiver i alt		22.181.284	23.253
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		120.999	199
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	198
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		51.143	0
Periodeafgrænsningsposter		5.928	28
Tilgodehavender		178.070	425
Omsætningsaktiver i alt		178.070	425
Aktiver i alt		22.359.354	23.678

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		4.907.460	5.604
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Egenkapital		5.032.460	6.729
Hensættelse til udskudt skat		3.376.486	3.519
Hensatte forpligtelser i alt		3.376.486	3.519
Gæld til realkreditinstitutter		10.570.375	11.201
Deposita		629.615	851
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.199.990	12.052
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	630.436	625
Banker		755.789	175
Modtagne forudbetalinger fra kunder		139.328	140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		272.989	51
Gæld til tilknyttede virksomheder		405.033	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	79
Anden gæld		546.843	308
Kortfristede gældsforpligtelser		2.750.418	1.378
Gældsforpligtelser i alt		13.950.408	13.430
Passiver i alt		22.359.354	23.678
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	5.603.877	1.000.000	6.728.877
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-696.417	0	-696.417
Egenkapital 31. december	125.000	4.907.460	0	5.032.460

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.710	12
Andre finansielle omkostninger	485.405	500
	509.115	512
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	51.143	79
Årets udskudte skat	-245.243	84
	-194.100	163
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		12.431.774
Tilgang i årets løb		275.000
Kostpris 31. december		12.706.774
Værdireguleringer 1. januar		10.818.226
Årets værdireguleringer		-1.395.000
Værdireguleringer 31. december		9.423.226
Regnskabsmæssig værdi 31. december		22.130.000

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af lejemål, der anvendes til kontor og industri. Investeringsejendommene er beliggende i Svendborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommene er indregnet til et afkastkrav på 6,00% pr. 31.12.2023 (5,75% pr. 31.12.2022).

Ved opgørelse af værdien for ejendommene tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	23.060.000	22.130.000	21.270.000
Ændring i dagsværdi	930.000	0	-860.000

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	1.115.035
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.165.035</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.111.247
Årets afskrivninger	<u>12.954</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>1.124.201</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>40.834</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>10.450</u>
Kostpris 31. december	<u>10.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>10.450</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.825.966	11.200.811	630.436	8.010.716
Deposita	851.031	629.615	0	0
	12.676.997	11.830.426	630.436	8.010.716
			2023	2022
			kr.	t.kr.

8 Leje- og leasingforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.
Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for et år	75.136	66.204
Mellem 1 og 5 år	0	75.136
	75.136	141.340

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Børsgaarden ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.201, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 22.130.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.000 som sikkerhed for eget og moderselskabs mellemværender med bankforbindelser.

Selskabet krydskautionerer overfor moderselskabets mellemværende med bankforbindelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M 811 APS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 aconto-skatter.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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