
Schantz Ejendomme A/S

Borgpladsen 8, 6800 Varde

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 42 10 56

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

Flemming Schantz
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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Schantz Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores 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.

Varde, den 7. maj 2024

Direktion

Flemming Schantz
direktør

Bestyrelse

Flemming Schantz

Anette Tingberg Schantz

Cecilie Fjord Schantz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Schantz Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schantz Ejendomme A/S 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 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.

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 7. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schantz Ejendomme A/S Borgpladsen 8 6800 Varde CVR-nr: 29 42 10 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 24. februar 2006 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Varde
Bestyrelse	Flemming Schantz Anette Tingberg Schantz Cecilie Fjord Schantz
Direktion	Flemming Schantz
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		7.895.714	6.585.135
Værdiregulering af investeringsaktiver		-2.490.921	2.243.800
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		5.404.793	8.828.935
Personaleomkostninger	2	-1.250.700	-1.302.515
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-530.412	-432.228
Andre driftsomkostninger		-828.009	-594.351
Resultat før finansielle poster		2.795.672	6.499.841
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		218.536	80.747
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.106.414	1.502.588
Finansielle indtægter	3	133.717	139.431
Finansielle omkostninger	4	-1.956.255	-1.636.006
Resultat før skat		2.298.084	6.586.601
Skat af årets resultat	5	-159.165	-1.089.640
Årets resultat		2.138.919	5.496.961

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	506.500	-649.956
Overført resultat	1.510.419	6.029.117
	2.138.919	5.496.961

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	6	138.000.000	136.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	984.948	1.127.098
Fly	7	3.485.963	3.669.226
Materielle anlægsaktiver		142.470.911	140.796.324
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	4.037.246	3.818.710
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	23.083.794	22.681.207
Tilgodehavender i associerede virksomheder	10	2.074.427	2.474.529
Andre tilgodehavender	10	0	0
Finansielle anlægsaktiver		29.195.467	28.974.446
Anlægsaktiver		171.666.378	169.770.770
Aktiver bestemt for salg		1.900.000	1.900.000
Varebeholdninger		1.900.000	1.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		308.812	383.976
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		57.693	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.392.157	1.259.319
Selskabsskat		150.000	45.662
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		57.746	67.412
Periodeafgrænsningsposter		75.986	197.833
Tilgodehavender		2.042.394	1.954.202
Likvide beholdninger		7.195	63.747
Omsætningsaktiver		3.949.589	3.917.949
Aktiver		175.615.967	173.688.719

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.896.254	16.389.754
Overført resultat		75.405.541	73.895.122
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital		94.423.795	92.402.676
Hensættelse til udskudt skat		16.619.486	16.402.575
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		14.624	0
Hensatte forpligtelser		16.634.110	16.402.575
Gæld til realkreditinstitutter		34.087.549	37.584.336
Langfristede gældsforpligtelser	11	34.087.549	37.584.336
Gæld til realkreditinstitutter	11	3.575.676	3.554.150
Kreditinstitutter		20.891.189	18.852.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.953	15.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.066.231	359.457
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.516	0
Gæld til associerede virksomheder		57.711	19.950
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.847.465	2.617.395
Deposita		1.569.879	1.491.595
Anden gæld		338.893	388.724
Kortfristede gældsforpligtelser		30.470.513	27.299.132
Gældsforpligtelser		64.558.062	64.883.468
Passiver		175.615.967	173.688.719
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	16.389.754	73.895.122	117.800	92.402.676
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	506.500	1.510.419	122.000	2.138.919
Egenkapital 31. december	2.000.000	16.896.254	75.405.541	122.000	94.423.795

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og administrere udlejningsejendomme.

2. Personaleomkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Lønninger	1.052.495	1.095.305
Pensioner	113.920	92.777
Andre omkostninger til social sikring	19.935	33.824
Andre personaleomkostninger	64.350	80.609
	<u>1.250.700</u>	<u>1.302.515</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

3. Finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.003
Renteindtægter fra associerede virksomheder	133.291	82.952
Andre finansielle indtægter	426	7.287
Valutakursreguleringer	0	47.189
	<u>133.717</u>	<u>139.431</u>

4. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	1.956.255	1.636.006
	<u>1.956.255</u>	<u>1.636.006</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-57.746	-67.412
Årets udskudte skat	216.911	1.149.128
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	7.924
	<u>159.165</u>	<u>1.089.640</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	80.251.105
Tilgang i årets løb	4.490.921
Kostpris 31. december	<u>84.742.026</u>
Værdireguleringer 1. januar	55.748.895
Årets værdireguleringer	-2.490.921
Værdireguleringer 31. december	<u>53.257.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>138.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme omfatter seks ejendomme og en P-kælder beliggende i Varde. Tre af ejendommene er blandet erhverv og bolig, mens resten er udelukkende erhverv. P-kælderens er en blanding mellem privat og erhverv.

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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	138.000.000	136.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.490.921	2.243.800
Gennemsnitlig afkastkrav i %	6,25	6,25

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Fly
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.485.149	3.939.090
Tilgang i årets løb	205.000	0
Afgang i årets løb	-70.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.620.149</u>	<u>3.939.090</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	358.051	269.865
Årets afskrivninger	293.483	183.262
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-16.333	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>635.201</u>	<u>453.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>984.948</u>	<u>3.485.963</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	<u>2.445.461</u>	<u>2.445.461</u>
Kostpris 31. december	<u>2.445.461</u>	<u>2.445.461</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.373.249	1.292.502
Årets resultat	218.536	80.747
Værdireguleringer 31. december	<u>1.591.785</u>	<u>1.373.249</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.037.246</u>	<u>3.818.710</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Vestgården 2013 A/S	Varde	2.000.000	75%

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	7.664.702	5.439.702
Tilgang i årets løb	100.000	2.225.000
Kostpris 31. december	<u>7.764.702</u>	<u>7.664.702</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.016.505	15.747.202
Årets resultat	1.106.415	1.502.588
Modtagne udbytter	-818.451	-2.233.285
Værdireguleringer 31. december	<u>15.304.469</u>	<u>15.016.505</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>14.623</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.083.794</u>	<u>22.681.207</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Nørregade 11, Vejen A/S	Varde	2.000.000	50%
Schantz Byg A/S	Varde	1.500.000	10%
Valnødden Odder ApS	Varde	40.000	36,74%
CFS P.R.E. Studfarm A/S	Varde	1.000.000	30%
Schantz Holding ApS	Varde	136.360	16,13%
Hjulsagervej 50, 6854 Henne I/S	Varde	0	50%

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos associerede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. januar	2.474.529
Afgang i årets løb	-400.102
Kostpris 31. december	<u>2.074.427</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.074.427</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
11. 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	20.214.987	23.878.130
Mellem 1 og 5 år	13.872.562	13.706.206
Langfristet del	34.087.549	37.584.336
Inden for 1 år	3.575.676	3.554.150
	<u>37.663.225</u>	<u>41.138.486</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	138.000.000	136.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve der giver pant i varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.900.000	1.900.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:		
Selskabet har overfor pengeinstitut pantsat anparter nom. TDKK 14 i associeret virksomhed. Den regnskabsmæssige værdi udgør	205.036	123.768
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	42.212	126.636
Mellem 1 og 5 år	0	42.212
	<u>42.212</u>	<u>168.848</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har over for pengeinstitut stillet kaution overfor associerede virksomheders bankgæld. Den samlede forpligtelse pr. statusdagen udgør TDKK 1.489.630.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schantz Ejendomme A/S 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden er anvendt pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udlejningsejendomme, lokaler, salg og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

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 og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Vestgården 2013 A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 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 den 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.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter gælds- og pantebreve.

Varebeholdninger

I varebeholdning er indregnet grunde og bygninger med henblik på videresalg.

Varebeholdninger måles til kostpris, som bl.a. omfatter materialer og udført arbejde.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

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.

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