

---

# *Schantz Ejendomme A/S*

Borgpladsen 8, 6800 Varde

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 29 42 10 56

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/6 2022

Flemming Schantz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	6
Balance 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 16. juni 2022

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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.

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.

Esbjerg, den 16. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard  
statsautoriseret revisor  
mne29440

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Schantz Ejendomme A/S  Borgpladsen 8 6800 Varde  CVR-nr: 29 42 10 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 24. februar 2006 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: Varde
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Schantz Anette Tingberg Schantz Cecilie Fjord Schantz
<b>Direktion</b>	Flemming Schantz
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og administrere udlejningsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 51.651.526, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 87.020.115.

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2021 fusioneret med Jacobi P-kælder A/S og Schantz Varde A/S . Sammenlægningsmetoden er anvendt, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller og er behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>6.006.288</b>	<b>7.620.175</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		36.471.122	-88.044
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>42.477.410</b>	<b>7.532.131</b>
Personaleomkostninger	1	-1.888.855	-1.659.004
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-208.181	-20.106
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>40.380.374</b>	<b>5.853.021</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.445.488	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		14.863.272	0
Finansielle indtægter	2	310.917	12.307
Finansielle omkostninger	3	-1.790.126	-1.955.156
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.209.925</b>	<b>3.910.172</b>
Skat af årets resultat	4	-8.558.399	-870.984
<b>Årets resultat</b>		<b>51.651.526</b>	<b>3.039.188</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.932.602	0
Overført resultat	37.604.524	3.039.188
	<b>51.651.526</b>	<b>3.039.188</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme	5	130.000.000	85.637.515
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.396.064	387.394
Fly	6	3.741.843	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>135.137.907</b>	<b>86.024.909</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	3.737.963	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	21.186.904	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	9	2.410.341	0
Andre tilgodehavender	9	310.068	396.524
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.645.276</b>	<b>396.524</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>162.783.183</b>	<b>86.421.433</b>
Aktiver bestemt for salg		3.800.000	7.448.455
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.800.000</b>	<b>7.448.455</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		750.499	1.048.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.483	77.621
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.233.869	0
Andre tilgodehavender		20.495	452.960
Selskabsskat		205.000	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		111.747	0
Periodeafgrænsningsposter		250.599	31.363
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.633.692</b>	<b>1.610.526</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>850</b>	<b>3.821.092</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.434.542</b>	<b>12.880.073</b>
<b>Aktiver</b>		<b>169.217.725</b>	<b>99.301.506</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		2.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.039.710	0
Overført resultat		67.866.005	13.718.847
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	0
<b>Egenkapital</b>		<b>87.020.115</b>	<b>14.718.847</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.253.447	6.077.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.253.447</b>	<b>6.077.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.218.478	46.079.343
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>42.218.478</b>	<b>46.079.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.596.661	3.551.149
Kreditinstitutter		16.114.349	6.993.842
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	91.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser		496.952	444.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	16.327.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		537.182	520.840
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	479.490
Deposita		1.992.906	2.000.949
Anden gæld		1.987.635	2.016.339
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.725.685</b>	<b>32.426.316</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>66.944.163</b>	<b>78.505.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>169.217.725</b>	<b>99.301.506</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	0	-1.776.670	0	-776.670
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings- metoden	1.000.000	0	32.038.151	0	33.038.151
Korrigeret egenkapital 1. januar	2.000.000	0	30.261.481	0	32.261.481
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	3.107.108	0	0	3.107.108
Årets resultat	0	13.932.602	37.604.524	114.400	51.651.526
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>17.039.710</b>	<b>67.866.005</b>	<b>114.400</b>	<b>87.020.115</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.931.191	1.506.164
Pensioner	22.380	16.863
Andre omkostninger til social sikring	-11.672	20.249
Andre personaleomkostninger	-53.044	115.728
	<b>1.888.855</b>	<b>1.659.004</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
	2021	2020
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	18.076	0
Renteindtægter associerede virksomheder	66.228	0
Andre finansielle indtægter	35.289	12.307
Valutakursreguleringer	191.324	0
	<b>310.917</b>	<b>12.307</b>
	2021	2020
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	32.541	378.989
Andre finansielle omkostninger	1.662.983	1.576.167
Kursreguleringer omkostninger	94.602	0
	<b>1.790.126</b>	<b>1.955.156</b>
	2021	2020
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-111.747	479.490
Årets udskudte skat	8.665.090	391.494
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.056	0
	<b>8.558.399</b>	<b>870.984</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	69.948.619
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	5.954.927
Tilgang i årets løb	591.359
Kostpris 31. december	<u>76.494.905</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.688.900
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.345.073
Årets værdireguleringer	36.471.122
Værdireguleringer 31. december	<u>53.505.095</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>130.000.000</u></b>

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

	2021	2020
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	130.000.000	85.637.515
Værdiregulering, resultatopgørelse	36.471.122	-88.044
Gennemsnitlig afkastkrav	6,50	6,75

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Fly
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	407.500	0
Tilgang i årets løb	1.425.149	3.828.445
Afgang i årets løb	-327.500	0
Kostpris 31. december	<u>1.505.149</u>	<u>3.828.445</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	20.106	0
Årets afskrivninger	102.640	86.602
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-13.661	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>109.085</u>	<u>86.602</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.396.064</u></b>	<b><u>3.741.843</u></b>

2021	2020
DKK	DKK

## 7. Kapitalandele i dattervirksomheder

Tilgang fusion og køb af virksomhed	4.025.622	0
Afgang i årets løb	-1.530.155	0
Overførsler	-50.006	0
Kostpris 31. december	<u>2.445.461</u>	<u>0</u>
Tilgang fusion og køb af virksomhed	3.731.794	0
Årets resultat	966.317	0
Modtagne udbytter	-4.616.272	0
Andre reguleringer	1.502.844	0
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-292.181	0
Værdireguleringer 31. december	<u>1.292.502</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.737.963</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Vestgården 2013 A/S	Varde	2.000.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang fusion og køb af virksomhed	2.010.000	0
Tilgang i årets løb	3.379.696	0
Overførsler	50.006	0
Kostpris 31. december	<u>5.439.702</u>	<u>0</u>
Tilgang fusion og køb af virksomhed	883.936	0
Årets resultat	12.881.266	0
Andre reguleringer	1.982.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>15.747.202</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>21.186.904</u></b>	<b><u>0</u></b>
Negative forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af associerede virksomheder til indre værdi	<u>1.982.000</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og 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%
CSF P.R.E. Studfarm A/S	Varde	1.000.000	30%
Schantz Holding ApS	Varde	136.360	16,13%

# Noter til årsregnskabet

## 9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	396.524
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	2.048.048	0
Tilgang i årets løb	362.293	11.815
Afgang i årets løb	0	-98.271
Kostpris 31. december	<u>2.410.341</u>	<u>310.068</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.410.341</u></b>	<b><u>310.068</u></b>

## 10. 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:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	28.424.999	31.486.755
Mellem 1 og 5 år	13.793.479	14.592.588
Langfristet del	<u>42.218.478</u>	<u>46.079.343</u>
Inden for 1 år	3.596.661	3.551.149
	<b><u>45.815.139</u></b>	<b><u>49.630.492</u></b>



# Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	130.000.000	85.627.738
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.868, der giver pant i varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.800.000	3.800.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:		
Selskabet har overfor pengeinstitut pantsat anparter nom. TDKK 14 i associeret virksomhed. Den regnskabsmæssige værdi udgør	1.550.138	0
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	126.636	0
Mellem 1 og 5 år	168.848	0
	<u>295.484</u>	<u>0</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb	500.000	0
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har over for pengeinstitut stillet kaution overfor associerede virksomheders bankgæld. Den samlede forpligtelse udgør TDK 1.281.		

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schantz Ejendomme A/S for 2021 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 2021 er aflagt i DKK.

### 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. overtagedesdagen, 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 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 gager og lønninger samt lønafhængige 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 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 Schantz Varde ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## Investeringssejendomme og øvrige 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme 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 investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

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.

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 2021 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.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 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 nominal 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 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.

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