



## Årsrapport for 2023

---

SC, Aarhus A/S  
CVR-nr. 29 52 43 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19. juni 2024

---

Martin Roth  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SC, Aarhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2024

### **Direktion**

Claus Porsgaard

### **Bestyrelse**

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Per Christian Hansen  
næstformand

Claus Porsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i SC, Aarhus A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SC, Aarhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 19. juni 2024

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SC, Aarhus A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 30 Hjemmeside: <a href="http://www.mplus.dk">www.mplus.dk</a> CVR-nr.: 29 52 43 94 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 1. maj 2006 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard
<b>Direktion</b>	Claus Porsgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Ejendomme A/S



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er - direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber - at drive virksomheder inden for projektudvikling, byggeri og fast ejendom samt anden virksomhed, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 3.965.537, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 80.833.540.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.829.465</b>	<b>6.202.197</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-10.360.394	32.014.450
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.530.929</b>	<b>38.216.647</b>
Finansielle indtægter	1	978.523	45.538
Finansielle omkostninger		-2.531.471	-1.827.308
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.083.877</b>	<b>36.434.877</b>
Skat af årets resultat	2	1.118.340	-8.015.672
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.965.537</b>	<b>28.419.205</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.965.537	28.419.205
		<b>-3.965.537</b>	<b>28.419.205</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>179.936.179</u>	<u>190.184.344</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>179.936.179</b></u>	<u><b>190.184.344</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>179.936.179</b></u>	<u><b>190.184.344</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.957	218.282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.041.197	1.394.288
Andre tilgodehavender		1.908.787	3.979.381
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>31.608</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.984.941</b></u>	<u><b>5.623.559</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>424.193</b></u>	<u><b>257.947</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.409.134</b></u>	<u><b>5.881.506</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>186.345.313</b></u></u>	<u><u><b>196.065.850</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter		3.660.948	5.167.640
Overført resultat		<u>57.172.592</u>	<u>61.138.129</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>80.833.540</u></b>	<b><u>86.305.769</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>21.663.142</u>	<u>22.741.843</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>21.663.142</u></b>	<b><u>22.741.843</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>75.966.459</u>	<u>78.589.041</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>75.966.459</u></b>	<b><u>78.589.041</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.761.881	2.924.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.028	81.160
Selskabsskat		346.278	1.396.962
Anden gæld		<u>4.578.985</u>	<u>4.026.637</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.882.172</u></b>	<b><u>8.429.197</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>83.848.631</u></b>	<b><u>87.018.238</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>186.345.313</u></b>	<b><u>196.065.850</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Finansielle instrumenter	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	20.000.000	5.167.640	61.138.129	86.305.769
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.931.657	0	-1.931.657
Årets resultat	0	0	-3.965.537	-3.965.537
Skat af egenkapitalbevægelser	0	424.965	0	424.965
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>20.000.000</b>	<b>3.660.948</b>	<b>57.172.592</b>	<b>80.833.540</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat		-3.965.537	28.419.205
Reguleringer	9	10.795.002	-22.217.008
Ændring i driftskapital	10	1.020.086	170.656
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>7.849.551</b>	<b>6.372.853</b>
Renteindbetalinger og lignende		978.523	45.538
Renteudbetalinger og lignende		-2.504.940	-1.800.778
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>6.323.134</b>	<b>4.617.613</b>
Betalt selskabsskat		-586.080	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>5.737.054</b>	<b>4.617.613</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-112.230	-311.398
Udlån		-2.646.909	-1.394.288
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-2.759.139</b>	<b>-1.705.686</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.811.669	-3.401.529
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-2.811.669</b>	<b>-3.401.529</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>166.246</b>	<b>-489.602</b>
Likvider 1. januar 2023		257.947	747.549
<b>Likvider 31. december 2023</b>		<b>424.193</b>	<b>257.947</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		424.193	257.947
<b>Likvider 31. december 2023</b>		<b>424.193</b>	<b>257.947</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	258.159	45.538
Andre finansielle indtægter	720.364	0
	<b>978.523</b>	<b>45.538</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-449.374	1.396.962
Årets udskudte skat	-1.094.043	8.286.220
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15.230	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	15.342	0
	<b>-1.543.305</b>	<b>9.683.182</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-1.118.340	8.015.672
Skat af egenkapitalbevægelser	-424.965	1.667.510
	<b>-1.543.305</b>	<b>9.683.182</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		155.885.823
Tilgang i årets løb		112.229
Kostpris 31. december 2023		155.998.052
Værdireguleringer 1. januar 2023		34.298.521
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen		-10.360.394
Værdireguleringer 31. december 2023		23.938.127
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>179.936.179</b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00 % - 7,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,83 %. De budgetterede driftsomkostninger udgør 190 kr. pr. kvm.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 0,74 år.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

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

Ændringer i	-0,25% DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	5,58	5,83	6,08
Dagsværdi	187.463.968	179.936.179	173.027.229
Ændring i dagsværdi	7.527.789	0	-6.908.950

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 20.000.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	81.513.479	78.728.340	2.761.881	54.247.583
	<b>81.513.479</b>	<b>78.728.340</b>	<b>2.761.881</b>	<b>54.247.583</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 79.063 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 179.936 TDKK.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 DKK, er der udstedt ejerpantebreve for i alt 26.972 TDKK i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 179.936 TDKK. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for moderselskabet M+ Ejendomme A/S' gæld til pengeinstitut, som udgør 156.855 TDKK pr. 31. december 2023.

### 8 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2023 var der igangværende renteswaps på 40.300 TDKK, som har udløb inden for 6 år og med en sikret rente på 1,57%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2023 et positivt beløb på 1.903 TDKK, som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør -1.932 TDKK, som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 51 % af selskabets gæld sikret med en fast rente frem til 2029.



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-978.523	-45.538
Finansielle omkostninger	2.531.471	1.827.308
Værdireguleringer af investeringsejendomme	10.360.394	-32.014.450
Skat af årets resultat	-1.118.340	8.015.672
	<u><b>10.795.002</b></u>	<u><b>-22.217.008</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	353.871	-5.739
Ændring i leverandører mv.	666.215	176.395
	<u><b>1.020.086</b></u>	<u><b>170.656</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SC, Aarhus A/S 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.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Balancen

#### 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.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Budgettet opgøres på baggrund af de forventede lejeindtægter for det kommende år. Såfremt der er ledige arealer, anvendes en forsigtigt skønnet markedsleje.

## Anvendt regnskabspraksis

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostningerne ikke afholdes af lejerne.

På erhvervsjendomme afholdes vedligeholdelsesomkostningerne ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Endvidere hensættes et beløb til administration af den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

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

Hvis igangværende byggerier er så fremskredet, at dagsværdi kan måles pålideligt, indregnes ejendommen til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

Selskabets ejendomsportefølje består af et butikcenter beliggende i Skejby i Aarhus N. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 acontoskatter.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.