

---

# *PHC Ejendomme ApS*

Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 37 34 49 23

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/6 2024

Peter Pørtner Voldby  
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 - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 28. juni 2024

## Direktion

Peter Pørtner Voldby  
direktør

Helle Voldby  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PHC Ejendomme ApS

## Konklusion

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

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

## Grundlag for konklusion

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

Aarhus C, den 28. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PHC Ejendomme ApS Jernbanegade 15 8740 Brædstrup  CVR-nr: 37 34 49 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 5. januar 2016 Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: Horsens
<b>Direktion</b>	Peter Pørtner Voldby Helle Voldby
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet har både fokus på boligudlejning og udlejning til erhverv med lokationer i Brødstrup.

Selskabet sætter en ære i at give ældre bygninger nyt liv i stedet for at nedrive og opføre nyt og samtidig er der i renoveringsprocessen fokus på at gøre bygningerne mere klimavenlige. Der stor fokus på at sikre at udvikling og udlejning giver nyt liv til Brødstrup, så byen fortsat er et attraktivt sted at bo både for egne lejere men også den øvrige befolkning i byen.

## Udvikling i året

Årets resultat ender på et underskud på 2.613 t.kr. som primært skyldes negative dagsværdireguleringer på ejendommene samt en stigning i finansieringsomkostningerne.

Der er meget lidt tomgang i ejendommene som primært skyldes attraktive beliggenheder kombineret med et fornuftigt lejeniveau. Standen af lejeboligerne er generelt god som følge af løbende renovering og ombygning af den ældre boligmasse centralt i Brødstrup.

Nettolejen er påvirket af stigende omkostninger, som følge af de seneste års høje inflation. En inflation som kun delvist har kunne sendes videre til lejerne, stærkt begrænset af regeringens huslejeloft.

Historisk har investeringsejendomme været inflationssikret således at ens investeringer ikke lod sig påvirke negativt ved høj inflation, men det har regeringens indgreb sat en stopper for i de 2 år lejeloftet er gældende.

En udfordret nettogleje kombineret med stigende afkastkrav betyder at værdierne af ejendommene på den korte bane kommer under pres, hvilket ifølge gældende regnskabspraksis skal indregnes i årsregnskabet. Værdierne i regnskabet afspejler, med en vis usikkerhed, hvad ejendommene kunne indbringe i dag, hvis man var nødsaget til at sælge. Men selskabets hensigt er mere langsigtet og man er på ingen måde nødsaget til at sælge ud af ejendommene, hvorfor det er ledelsens vurdering at dette års nedskrivninger, nok skal blive hentet i løbet af de kommende års drift og værdiudviklinger.

Selskabet har købt og finansieret en stor del af sine ejendommen på et tidspunkt, hvor renten var historisk lav. Strategien var at finansiere sig via en kort rente og i stedet bruge den sparede likviditet fra den korte rente til at få nedbragt gælden i ejendommene. Via Handelsbanken blev de fleste lån optaget med lineær afvikling, og variabel rente. Den stigende rente og den uændrede høje afviklingsprofil har sat likviditeten fra driften under pres, hvorfor man i slutningen af 2023 igangsatte forhandlingerne med Jyske Bank om refinansiering af selskabets lån med henblik på at omlægge til amortiseringslån med fast rente og delvis afdragsfrihed. Låneomlægningerne er gennemført i 1. halvår af 2024 og har atter sikret positive pengestrømme fra driften.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Afkastkravene har generelt været stigende de sidste par år, men da antallet af handlede investeringsejendomme har været stærkt reduceret, er det begrænset hvad der kan underbygge de stigende afkastkrav. Målingen af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i note 6.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Der er som sagt sket omlægning af Selskabets lån der sikrer nye positive pengestrømme fra driften, der skal bidrage til en sund økonomi og muligheden for nye investeringer.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Lejeindtægter		4.522.689	4.214.219
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-3.449.312	5.488.158
Andre driftsindtægter		0	10.000
Direkte omkostninger		-1.492.434	-878.939
Andre eksterne omkostninger		-542.849	-463.627
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-961.906</b>	<b>8.369.811</b>
Personaleomkostninger	2	-435.644	-701.045
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-39.328	-38.908
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.436.878</b>	<b>7.629.858</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-177.778
Finansielle indtægter	3	0	3.770
Finansielle omkostninger	4	-1.906.583	-617.198
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.343.461</b>	<b>6.838.652</b>
Skat af årets resultat	5	730.202	-1.496.653
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.613.259</b>	<b>5.341.999</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.613.259	5.341.999
	<b>-2.613.259</b>	<b>5.341.999</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	7	3.854.605	3.851.933
Investeringsjendomme	6	59.304.226	56.070.814
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>63.158.831</b>	<b>59.922.747</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.158.831</b>	<b>59.962.747</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.194	75.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.526
Andre tilgodehavender		850.759	1.295.022
Selskabsskat		170.606	0
Periodeafgrænsningsposter		50.667	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.091.226</b>	<b>1.378.189</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.091.226</b>	<b>1.378.189</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.250.057</b>	<b>61.340.936</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.153.349	16.766.608
<b>Egenkapital</b>		<b>14.203.349</b>	<b>16.816.608</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.747.668	2.515.251
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.747.668</b>	<b>2.515.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.151.876	7.364.093
Kreditinstitutter		27.203.985	23.726.858
Deposita		801.459	833.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>35.157.320</b>	<b>31.924.776</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	208.143	217.455
Kreditinstitutter	9	8.108.582	6.722.755
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.210
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.880.884	11.544
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		752.395	783.440
Selskabsskat		0	548.229
Anden gæld		2.191.716	1.797.668
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.141.720</b>	<b>10.084.301</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.299.040</b>	<b>42.009.077</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.250.057</b>	<b>61.340.936</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	16.766.608	16.816.608
Årets resultat	0	-2.613.259	-2.613.259
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>14.153.349</b>	<b>14.203.349</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-3.449.312	4.248.761
Avance ved salg af investeringsejendomme	0	1.239.397
	<b>-3.449.312</b>	<b>5.488.158</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	383.626	662.720
Pensioner	48.048	36.036
Andre omkostninger til social sikring	3.970	2.289
	<b>435.644</b>	<b>701.045</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.451
Andre finansielle indtægter	0	1.319
	<b>0</b>	<b>3.770</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.906.583	617.198
	<b>1.906.583</b>	<b>617.198</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	37.381	548.229
Årets udskudte skat	-767.583	948.424
	<u>-730.202</u>	<u>1.496.653</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	45.926.226
Tilgang i årets løb	6.682.724
Kostpris 31. december	<u>52.608.950</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.144.588
Årets værdireguleringer	-3.449.312
Værdireguleringer 31. december	<u>6.695.276</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>59.304.226</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ejendomme under opførsel er i et for tidligt stadie til at opgøre dagsværdien ud fra en afkastbaseret model. Her er det ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen.

Dagsværdien for "færdiggjorte investeringsejendomme" er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	59.304.226	56.070.814
Værdiregulering, resultatopgørelse	-3.449.311	4.248.761
Budgetterede lejeindtægter	4.474.000	4.280.000
Budgetterede driftsomkostninger	796.000	784.000
Gennemsnitligt afkastkrav	6,39%	6,60%
De anvendte afkastkrav ligger mellem 6,0% - 9,0%.		

## Noter til årsregnskabet

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	0	57.500.000	1.804.226	59.304.226

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

For investeringsejendomme målt efter den afkastbaserede model er der opgjort et gennemsnitligt afkastkrav på 6,39%.

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,14	6,39%	6,64
Dagsværdi	59.902.000	57.500.000	55.392.000
Ændring i dagsværdi	2.402.000	0	-2.108.000

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.890.841
Tilgang i årets løb	42.000
Kostpris 31. december	3.932.841
Ned- og afskrivninger 1. januar	38.908
Årets afskrivninger	39.328
Ned- og afskrivninger 31. december	78.236
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.854.605</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	217.778	0
Tilgang i årets løb	0	217.778
Afgang i årets løb	-217.778	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>217.778</u>
Værdireguleringer 1. januar	-177.778	0
Årets afgang	177.778	0
Årets resultat	0	-177.778
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-177.778</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>40.000</b></u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Møllegade og Smedegade ApS	Brædstrup	40.000	100%

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>		

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	6.173.733	6.392.238
Mellem 1 og 5 år	978.143	971.855
Langfristet del	<u>7.151.876</u>	<u>7.364.093</u>
Inden for 1 år	208.143	217.455
	<u><b>7.360.019</b></u>	<u><b>7.581.548</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	23.928.641	20.112.543
Mellem 1 og 5 år	3.275.344	3.614.315
Langfristet del	<u>27.203.985</u>	<u>23.726.858</u>
Inden for 1 år	818.837	903.579
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	7.289.745	5.819.176
	<u><b>35.312.567</b></u>	<u><b>30.449.613</b></u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	801.459	833.825
Langfristet del	<u>801.459</u>	<u>833.825</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>801.459</b></u>	<u><b>833.825</b></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>10. 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	15.047.899	11.830.813
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.854.605	3.851.933
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	53.947.899	49.630.813



# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Direkte omkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

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

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## *Afkastbaseret model*

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

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

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

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

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

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til 50% af kostprisen.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

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

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

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

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

## **Tilgodehavender**

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

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

## Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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