
Tang + Krogh Ejendomme ApS

Søndergade 1B, 2., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 37 83 62 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/5 2024

Aage Tang-Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tang + Krogh 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.

Aarhus C, den 23. maj 2024

Direktion

Aage Tang-Andersen
direktør

Jesper Vedsø Krogh
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tang + Krogh Ejendomme ApS

Konklusion

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tang + Krogh Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus C, den 23. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tang + Krogh Ejendomme ApS Søndergade 1B, 2. 8000 Aarhus C CVR-nr: 37 83 62 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Aage Tang-Andersen Jesper Vedsø Krogh
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for udlejning og administration af fast ejendom samt enhver anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 20.442.773, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 273.921.323.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		30.827.533	29.646.282
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-35.037.193	-11.190.244
Direkte omkostninger		-4.995.967	-4.844.332
Andre eksterne omkostninger		-1.142.775	-1.408.327
Bruttofortjeneste		-10.348.402	12.203.379
Personaleomkostninger	2	-2.966.911	-4.188.730
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.552	-3.379
Resultat før finansielle poster		-13.321.865	8.011.270
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-3.423.944	1.196.138
Finansielle indtægter	3	1.334.460	1.109.212
Finansielle omkostninger	4	-9.714.740	-9.152.929
Resultat før skat		-25.126.089	1.163.691
Skat af årets resultat	5	4.683.316	-48.328
Årets resultat		-20.442.773	1.115.363

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.944.977	1.196.138
Overført resultat	-19.497.796	-1.580.775
	-20.442.773	1.115.363

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	6	671.958.661	705.101.745
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	174.334	0
Materielle anlægsaktiver		672.132.995	705.101.745
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	9.761.671	13.185.615
Andre tilgodehavender	9	33.215.467	30.558.255
Finansielle anlægsaktiver		42.977.138	43.743.870
Anlægsaktiver		715.110.133	748.845.615
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.032.478	399.675
Andre tilgodehavender		4.130.444	4.882.328
Selskabsskat		457.824	0
Periodeafgrænsningsposter		222.800	219.027
Tilgodehavender		6.843.546	5.501.030
Likvide beholdninger		13.813	139.343
Omsætningsaktiver		6.857.359	5.640.373
Aktiver		721.967.492	754.485.988

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.944.977
Overført resultat		271.421.323	290.919.119
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Egenkapital		273.921.323	295.864.096
Hensættelse til udskudt skat		82.680.282	89.004.392
Hensatte forpligtelser		82.680.282	89.004.392
Gæld til realkreditinstitutter		342.514.418	343.446.620
Deposita		9.534.448	9.523.204
Langfristede gældsforpligtelser	10	352.048.866	352.969.824
Gæld til realkreditinstitutter	10	4.963.225	5.703.390
Kreditinstitutter		5.093.463	6.767.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		542.269	963.826
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.126	7.559
Selskabsskat		0	1.059.160
Anden gæld		2.714.938	2.146.738
Kortfristede gældsforpligtelser		13.317.021	16.647.676
Gældsforpligtelser		365.365.887	369.617.500
Passiver		721.967.492	754.485.988
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	500.000	2.944.977	290.919.119	1.500.000	295.864.096
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	-2.944.977	-19.497.796	2.000.000	-20.442.773
Egenkapital 31. december	500.000	0	271.421.323	2.000.000	273.921.323

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Opskrivninger af investeringsejendomme	316.986	15.720.008
Nedskrivninger af investeringsejendomme	-35.354.179	-26.910.252
	<u>-35.037.193</u>	<u>-11.190.244</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.846.911	4.078.730
Pensioner	120.000	110.000
	<u>2.966.911</u>	<u>4.188.730</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>8</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.147	0
Andre finansielle indtægter	1.315.313	1.109.212
	<u>1.334.460</u>	<u>1.109.212</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	2.499
Andre finansielle omkostninger	9.714.740	9.150.430
	<u>9.714.740</u>	<u>9.152.929</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.566.176	1.359.160
Årets udskudte skat	-6.324.110	-1.323.600
Regulering af skat vedrørende tidligere år	74.618	12.768
	-4.683.316	48.328

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	413.094.584
Tilgang i årets løb	1.894.109
Kostpris 31. december	414.988.693
Værdireguleringer 1. januar	292.007.161
Årets værdireguleringer	-35.037.193
Værdireguleringer 31. december	256.969.968
Regnskabsmæssig værdi 31. december	671.958.661

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ejendomsporteføljen består primært af boligejendomme centralt beliggende i Aarhus samt erhvervsejendomme i Aarhus.

Dagsværdien for investeringsejendomme med boligudlejning er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	340.631.538	348.049.124
Værdiregulering, resultatopgørelse	-8.903.553	-18.938.562
Budgetterede lejeindtægter	14.006.000	13.962.000
Budgetterede driftsomkostninger	2.254.000	2.302.000
Afkastkrav	3,45%	3,35%

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme med blandede aktiviteter er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	190.962.453	216.839.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-26.063.279	-519.691
Budgetterede lejeindtægter	9.639.000	9.835.000
Budgetterede driftsomkostninger	1.269.000	1.317.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	4,26%	3,85%

Dagsværdien for investeringsejendomme med erhverv er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	115.604.580	115.674.942
Værdiregulering, resultatopgørelse	-70.362	8.268.017
Budgetterede lejeindtægter	8.467.000	8.453.000
Budgetterede driftsomkostninger	953.000	934.000
Afkastkrav	6,50%	6,50%

Derudover omfatter selskabets ejendomsportefølje en investeringsejendom, som pr. 31. december 2023 er værdiansat til kostprisen, da det vurderes at svare til dagsværdien pr. 31. december 2023.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,45 % - 6,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,27 % (2022: 4,07 %).

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	4,02	4,27	4,52
Dagsværdi	712.206.301	671.958.661	636.163.091
Ændring i dagsværdi	40.247.640	0	-35.795.570

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	DKK	
Kostpris 1. januar	787.517	
Tilgang i årets løb	180.886	
Kostpris 31. december	968.403	
Ned- og afskrivninger 1. januar	787.517	
Årets afskrivninger	6.552	
Ned- og afskrivninger 31. december	794.069	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	174.334	
Afskrives over	5 år	

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	10.240.638	23.429.062
Tilgang i årets løb	0	-13.188.424
Kostpris 31. december	10.240.638	10.240.638
Værdireguleringer 1. januar	2.944.977	1.748.839
Årets resultat	-3.423.944	1.196.138
Værdireguleringer 31. december	-478.967	2.944.977
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.761.671	13.185.615

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Middelgade/Brødregade ApS	Aarhus	40.000	100%
Komplementarselskabet Korshøjen 1 ApS	Aarhus	50.000	100%

Noter til årsregnskabet

9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	30.558.255
Tilgang i årets løb	2.657.212
Kostpris 31. december	<u>33.215.467</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.215.467</u>

2023	2022
DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	320.396.261	318.772.538
Mellem 1 og 5 år	22.118.157	24.674.082
Langfristet del	342.514.418	343.446.620
Inden for 1 år	4.963.225	5.703.390
	<u>347.477.643</u>	<u>349.150.010</u>

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	9.534.448	9.523.204
Langfristet del	9.534.448	9.523.204
Inden for 1 år	0	0
	<u>9.534.448</u>	<u>9.523.204</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	671.958.661	705.101.745
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.120, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	671.958.661	705.101.745
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.730, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	78.895.665	80.860.795

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tang + Krogh 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.

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.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Direkte omkostninger

Omkostning vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

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.

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 koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

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

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 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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.

Noter til årsregnskabet

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender, der ikke forventes indfriet inden for 1 år.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

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 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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 nominal værdi.