



## Årsrapport for 2023

---

Projektselskabet CMØ ApS  
CVR-nr. 42 53 03 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. april 2024

---

Martin Roth  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                            |             |
| Ledelsespåtegning                             | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning    | 3           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                           | 6           |
| Ledelsesberetning                             | 7           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                            |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december    | 8           |
| Balance 31. december                          | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                          | 11          |
| Noter   | 13          |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 12          |
| Anvendt regnskabspraksis                      | 16          |



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Projektselskabet CMØ ApS.

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 26. april 2024

### **Direktion**

Per Christian Hansen

### **Bestyrelse**

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Claus Porsgaard

Per Christian Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Projektselskabet CMØ ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet CMØ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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 vor 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 26. april 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>       | Projektselskabet CMØ ApS<br>Rosenkrantzvej 2<br>8700 Horsens<br><br>Telefon: 75 60 10 30<br>Hjemmeside: <a href="http://www.mplus.dk">www.mplus.dk</a><br>CVR-nr.: 42 53 03 36<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023<br>Stiftet: 30. juni 2021<br>Hjemsted: Horsens |
| <b>Bestyrelse</b>      | Bettina Antitsch Mortensen, formand<br>Claus Porsgaard<br>Per Christian Hansen   |
| <b>Direktion</b>       | Per Christian Hansen   |
| <b>Revision</b>        | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle  |
| <b>Koncernregnskab</b> | Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Invest A/S  |



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, byggeri og projektudvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 23.395.006, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 8.349.208.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK        | <u>2022</u><br>DKK   |
|--|-------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |             | <b>-661.153</b>           | <b>-629.124</b>      |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | -29.331.064               | 687.159              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>-29.992.217</b>        | <b>58.035</b>        |
| Finansielle omkostninger                     |             | -1.360                    | -2.583               |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>-29.993.577</b>        | <b>55.452</b>        |
| Skat af årets resultat                       | 1           | 6.598.571                 | -12.551              |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>-23.395.006</u></b> | <b><u>42.901</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                      |
| Overført resultat                            |             | -23.395.006               | 42.901               |
|  |             | <b><u>-23.395.006</u></b> | <b><u>42.901</u></b> |



## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK | <u>2022</u><br>DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                        | 2           | 38.975.427         | 63.421.987         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <u>38.975.427</u>  | <u>63.421.987</u>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u>38.975.427</u>  | <u>63.421.987</u>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                  | 5.196              |
| Andre tilgodehavender                        |             | 1.043.760          | 20.506             |
| Udskudt skatteaktiv                          |             | 1.201.632          | 0                  |
| Selskabsskat                                 |             | 1.442.974          | 644.969            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>3.688.366</u>   | <u>670.671</u>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>21.910</u>      | <u>1.281</u>       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u>3.710.276</u>   | <u>671.952</u>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u>42.685.703</u>  | <u>64.093.939</u>  |



## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK              | <u>2022</u><br>DKK              |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                                 |                                 |
| Virksomhedskapital                       |             | 1.750.000                       | 1.750.000                       |
| Overført resultat                        |             | 6.599.208                       | 29.994.214                      |
| <b>Egenkapital</b>                       | <b>3</b>    | <b><u>8.349.208</u></b>         | <b><u>31.744.214</u></b>        |
| Hensættelse til udskudt skat             |             | <u>0</u>                        | <u>4.598.934</u>                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>0</u></b>                 | <b><u>4.598.934</u></b>         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 51.067                          | 60.831                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 34.272.638                      | 27.689.960                      |
| Anden gæld                               |             | <u>12.790</u>                   | <u>0</u>                        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>34.336.495</u></b>        | <b><u>27.750.791</u></b>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>34.336.495</u></b>        | <b><u>27.750.791</u></b>        |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u><u>42.685.703</u></u></b> | <b><u><u>64.093.939</u></u></b> |
| Eventualforpligtelser                    | 4           |                                 |                                 |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 1.750.000               | 29.994.214        | 31.744.214       |
| Årets resultat                       | 0                       | -23.395.006       | -23.395.006      |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>1.750.000</b>        | <b>6.599.208</b>  | <b>8.349.208</b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK       | 2022<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat                                       |      | -23.395.006       | 42.901            |
| Reguleringer   | 5    | 22.733.853        | -672.025          |
| Ændring i driftskapital                              | 6    | -1.020.228        | -102.544          |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>-1.681.381</b> | <b>-731.668</b>   |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -1.360            | -2.583            |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                |      | <b>-1.682.741</b> | <b>-734.251</b>   |
| Betalt selskabsskat                                  |      | 0                 | 52.966            |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>-1.682.741</b> | <b>-681.285</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |      | -4.884.505        | -2.439.170        |
| Udlån  |      | 5.196             | -5.196            |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |      | <b>-4.879.309</b> | <b>-2.444.366</b> |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder       |      | 6.582.679         | 3.123.072         |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>6.582.679</b>  | <b>3.123.072</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>20.629</b>     | <b>-2.579</b>     |
| Likvider 1. januar 2023                              |      | 1.281             | 3.860             |
| <b>Likvider 31. december 2023</b>                    |      | <b>21.910</b>     | <b>1.281</b>      |
| Likvider specificeres således:                       |      |                   |                   |
| Likvide beholdninger                                 |      | 21.910            | 1.281             |
| <b>Likvider 31. december 2023</b>                    |      | <b>21.910</b>     | <b>1.281</b>      |

## Noter

|                                 | 2023              | 2022          |
|---------------------------------|-------------------|---------------|
|                                 | DKK               | DKK           |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                   |               |
| Årets aktuelle skat             | -798.005          | -644.969      |
| Årets udskudte skat             | -5.800.566        | 657.520       |
|                                 | <b>-6.598.571</b> | <b>12.551</b> |

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                                | 44.935.900                 |
| Tilgang i årets løb                                    | 4.884.504                  |
| Kostpris 31. december 2023                             | 49.820.404                 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023                       | 18.486.087                 |
| Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | -29.331.064                |
| Værdireguleringer 31. december 2023                    | -10.844.977                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>         | <b>38.975.427</b>          |
| Årets indregnede finansieringsomkostninger             | 1.427.355                  |

### 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 på 4,25 %.

Ejendommen består af kontorlejemål beliggende i Horsens og på går ombygning frem til lejers indflytning i juli 2026. Den beregnede ejendomsværdi er reduceret med forventede omkostninger til ombygningen.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

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

|                                       | -0,25%     | Basis      | 0,25 %     |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                       | DKK        | DKK        | DKK        |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav |            |            |            |
| Afkastprocent                         | 4,00       | 4,25       | 4,50       |
| Dagsværdi                             | 44.244.200 | 38.975.427 | 34.292.073 |
| Ændring i dagsværdi                   | 5.268.773  | 0          | -4.683.354 |

### 3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.750.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

|   | <u>2023</u>              | <u>2022</u>            |
|---|--------------------------|------------------------|
|   | DKK                      | DKK                    |
| <b>5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                          |                        |
| Finansielle omkostninger                                | 1.360                    | 2.583                  |
| Årets værdireguleringer på investeringsejendomme        | 29.331.064               | -687.159               |
| Skat af årets resultat                                  | -6.598.571               | 12.551                 |
|   | <b><u>22.733.853</u></b> | <b><u>-672.025</u></b> |
| <br>  |                          |                        |
| <b>6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                          |                        |
| Ændring i tilgodehavender                               | -1.023.254               | -14.256                |
| Ændring i leverandører mv.                              | 3.026                    | -88.288                |
|   | <b><u>-1.020.228</u></b> | <b><u>-102.544</u></b> |



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet CMØ ApS 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

#### Bruttotab

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 armslængde 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.

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

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

Endvidere hensættes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomsstype, 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 m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt 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.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **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 nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.