
Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

Frederiksberggade 16, 1459 København K

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 58 52 88 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/6 2024

Frantz Palludan
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen.

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.

København K, den 24. juni 2024

Direktion

Ejvind Pedersen
direktør

Bestyrelse

Ejvind Pedersen

Frantz Palludan

Bente Lund Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

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 Ejendomsaktieselskabet Toftemosen 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.
- 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.

Ringsted, den 24. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsaktieselskabet Toftemoen
Frederiksberggade 16
1459 København K
CVR-nr: 58 52 88 11
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. august 1977
Regnskabsår: 47. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse Ejvind Pedersen
Frantz Palludan
Bente Lund Poulsen

Direktion Ejvind Pedersen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut Nordea
Vænget 13
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 167.600.397, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 27.925.863.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 4,0%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til note 8 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

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
Bruttotab før værdiregulering		-443.755	-177.506
Værdiregulering af investeringsaktiver		-105.252	2.127.386
Bruttotab efter værdiregulering		-549.007	1.949.880
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	-38.103	-982.058
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	167.528.187	8.825.057
Indtægter af kapitalinteresser	3	-889.624	0
Finansielle indtægter	4	1.907.211	824.766
Finansielle omkostninger	5	-8.907	-323.429
Resultat før skat		167.949.757	10.294.216
Skat af årets resultat	6	-349.360	-279.928
Årets resultat		167.600.397	10.014.288

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	230.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-25.137.332	5.554.999
Overført resultat	-37.262.271	4.459.289
	167.600.397	10.014.288

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		3.790.448	900.000
Materielle anlægsaktiver	7	3.790.448	900.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	13.955.354
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	39.989.308
Kapitalinteresser	10	19.388.254	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	11	0	8.981.432
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	10.000	10.000
Andre tilgodehavender	11	2.785.997	2.832.759
Finansielle anlægsaktiver		22.184.251	65.768.853
Anlægsaktiver		25.974.699	66.668.853
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.945.923
Andre tilgodehavender		1.036.397	17.671.965
Udskudt skatteaktiv	12	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	20.074
Tilgodehavender		1.036.397	22.637.962
Likvide beholdninger		1.131.579	1.414.456
Omsætningsaktiver		2.167.976	24.052.418
Aktiver		28.142.675	90.721.271

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.151.303	44.288.635
Overført resultat		8.274.560	45.536.831
Egenkapital		27.925.863	90.325.466
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.638	4.658
Selskabsskat		65.360	301.147
Anden gæld		145.814	90.000
Kortfristede gældsforpligtelser		216.812	395.805
Gældsforpligtelser		216.812	395.805
Passiver		28.142.675	90.721.271
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	44.288.635	45.536.831	90.325.466
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-230.000.000	-230.000.000
Årets resultat	0	-25.137.332	192.737.729	167.600.397
Egenkapital 31. december	500.000	19.151.303	8.274.560	27.925.863

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af underskud	-38.103	-982.058
	<u>-38.103</u>	<u>-982.058</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud	0	8.825.057
Gevinst ved salg af kapitalandele	167.528.187	0
	<u>167.528.187</u>	<u>8.825.057</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Indtægter af kapitalinteresser		
Andel af underskud	-889.624	0
	<u>-889.624</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	153.240	250.008
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	123.672
Renteindtægter fra associerede virksomheder	55.385	261.595
Andre finansielle indtægter	1.698.586	189.491
	<u>1.907.211</u>	<u>824.766</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	8.907	323.429
	<u>8.907</u>	<u>323.429</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	349.360	279.928
	<u>349.360</u>	<u>279.928</u>
7. Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		800.000
Tilgang i årets løb		2.995.700
Kostpris 31. december		<u>3.795.700</u>
Værdireguleringer 1. januar		100.000
Årets værdireguleringer		-105.252
Værdireguleringer 31. december		<u>-5.252</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.790.448</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør i alt og sammensættes således;	3.790.448	900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-105.252	2.127.386
Bøgevej	500.000	500.000
Møllebakken 37	400.000	400.000
Slagelsevej 28 og Stationsvej 3 D, optaget til forventet salgspris i 2024.	2.890.448	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 4,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4 %.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	-0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,5	4	3,5
Dagsværdi	966.000	900.000	840.000
Ændring i dagsværdi	66.000	0	-60.000

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	9.182.326	9.182.326
Afgang i årets løb	-9.182.326	0
Kostpris 31. december	0	9.182.326
Værdireguleringer 1. januar	4.773.028	5.755.086
Årets resultat	-38.103	-982.058
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-4.734.925	0
Værdireguleringer 31. december	0	4.773.028
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	13.955.354

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	473.701	473.701
Afgang i årets løb	-236.750	0
Overførsler	-236.951	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>473.701</u>
Værdireguleringer 1. januar	39.515.607	33.353.438
Årets afgang	-19.474.680	0
Årets resultat	0	8.825.057
Modtagne udbytter	0	-2.288.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-374.888
Overførsler	-20.040.927	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>39.515.607</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>39.989.308</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
10. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	0	0
Overførsler	236.951	0
Kostpris 31. december	<u>236.951</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-889.624	0
Overførsler	20.040.927	0
Værdireguleringer 31. december	<u>19.151.303</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.388.254</u>	<u>0</u>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Scanmetals A/S	Slagelse	1.321.667	11,5%

Noter til årsregnskabet

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	8.981.432	10.000	2.832.757
Tilgang i årets løb	55.385	0	0
Afgang i årets løb	-9.036.817	0	-46.760
Kostpris 31. december	0	10.000	2.785.997
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	10.000	2.785.997

12. Udskudt skatteaktiv

	2023	2022
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-1.220	44.000
Finansielle anlægsaktiver	-220.704	-220.704
Overført til udskudt skatteaktiv	221.924	176.704
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv vedrører underskud i datterselskaber		
Opgjort skatteaktiv	221.924	176.704
Nedskrivning til vurderet værdi	221.924	176.704
Regnskabsmæssig værdi	0	0

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kapitalandelen Scanmetals A/S mellemværende med bank er deponeret nom. 151.992 aktier i Scanmetals A/S.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 65.360. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen 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

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder", "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" og "Indtægter af kapitalinteresser".

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 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

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 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.

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

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 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder", "Kapitalandele i associerede virksomheder" og "Kapitalinteresser" 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, de associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve i depot.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Udlån til associerede virksomheder.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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