

---

# *Aktieselskabet Tacitus*

c/o J.H. Administration A/S, Nymøllevej 50, 2800 Kongens  
Lyngby

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 63 78 86 19

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 3/7 2024

Peter Schäfer  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 3. juli 2024

## Direktion

Søren Hartmann  
direktør

## Bestyrelse

Peter Schäfer  
formand

Søren Hartmann

Nicolai Hartmann

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aktieselskabet Tacitus

## 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 Aktieselskabet Tacitus 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.

Hellerup, den 3. juli 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Højgaard Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne44112

Mads Lundemann  
statsautoriseret revisor  
mne44181

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet Tacitus c/o J.H. Administration A/S Nymøllevvej 50 2800 Kongens Lyngby  CVR-nr: 63 78 86 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. april 1954 Regnskabsår: 70. regnskabsår Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
<b>Bestyrelse</b>	Peter Schäfer, formand Søren Hartmann Nicolai Hartmann
<b>Direktion</b>	Søren Hartmann
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, bebygge og administrere faste ejendomme samt at foretage kapitalanbringelse efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 13.482.906, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 150.618.216.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Ledelsen har vurderet at eksterne valuarrapporter fra Colliers er bedste skøn for værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Dette er uændret i forhold til sidste år.

Der henvises endvidere til beskrivelsen af forudsætningerne ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendomme i note 5.

## 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
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		4.123.424	2.517.451
Værdiregulering af investeringsaktiver		-19.867.525	-47.684.564
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>-15.744.101</b>	<b>-45.167.113</b>
Personaleomkostninger	1	-833.423	-670.272
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.346	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-16.579.870</b>	<b>-45.837.385</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-508.685	569.011
Finansielle indtægter	2	1.552.186	1.338.980
Finansielle omkostninger	3	-1.634.114	-3.228.736
<b>Resultat før skat</b>		<b>-17.170.483</b>	<b>-47.158.130</b>
Skat af årets resultat	4	3.687.577	10.448.206
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.482.906</b>	<b>-36.709.924</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-13.482.906	-36.709.924
		<b>-13.482.906</b>	<b>-36.709.924</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	6	0	0
Investeringsjendomme	5	205.400.000	222.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	9.385	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>205.409.385</b>	<b>222.900.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	573.156
Andre tilgodehavender		3.742.460	4.653.794
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.742.460</b>	<b>5.226.950</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>209.151.845</b>	<b>228.126.950</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	103.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.021	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		24.244.859	23.020.699
Andre tilgodehavender		546.677	564.572
Periodeafgrænsningsposter		357.097	264.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.198.654</b>	<b>23.953.164</b>
Værdipapirer	8	42.573	3.898.041
Likvide beholdninger		3.465.573	855.229
Omsætningsaktiver		28.706.800	28.706.434
<b>Aktiver</b>		<b>237.858.645</b>	<b>256.833.384</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		150.018.216	163.501.122
<b>Egenkapital</b>		<b>150.618.216</b>	<b>164.101.122</b>
Hensættelse til udskudt skat		37.783.441	42.374.029
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.783.441</b>	<b>42.374.029</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.800.289	41.195.990
Deposita		1.832.901	1.757.511
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>42.633.190</b>	<b>42.953.501</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	395.700	391.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		922.747	1.120.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.357.811
Selskabsskat		519.867	275.418
Anden gæld		3.512.445	2.764.876
Periodeafgrænsningsposter		1.473.039	1.494.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.823.798</b>	<b>7.404.732</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>49.456.988</b>	<b>50.358.233</b>
<b>Passiver</b>		<b>237.858.645</b>	<b>256.833.384</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	163.501.122	164.101.122
Årets resultat	0	-13.482.906	-13.482.906
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>600.000</b>	<b>150.018.216</b>	<b>150.618.216</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	744.897	605.440
Pensioner	50.305	48.840
Andre omkostninger til social sikring	12.554	4.544
Andre personaleomkostninger	25.667	11.448
	<u>833.423</u>	<u>670.272</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.159.689	1.107.500
Realiseret kursreguleringer	153.735	0
Andre finansielle indtægter	238.741	231.480
	<u>1.552.186</u>	<u>1.338.980</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	63.630
Andre finansielle omkostninger	1.192.831	497.591
Kursreguleringer omkostninger	441.283	2.667.515
	<u>1.634.114</u>	<u>3.228.736</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	903.012	275.418
Årets udskudte skat	-4.590.589	-10.648.863
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-74.761
	<u>-3.687.577</u>	<u>-10.448.206</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	32.067.610
Tilgang i årets løb	2.376.525
Kostpris 31. december	<u>34.444.135</u>
Værdireguleringer 1. januar	190.823.390
Årets værdireguleringer	-19.867.525
Værdireguleringer 31. december	<u>170.955.865</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>205.400.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme er værdiansat til dagsværdi svarende til kapitalværdi. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en DCF-model, som beregner nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme i en budgetperiode på fem år samt en terminalværdi i den resterende levetid for ejendommen ved udløbet af budgetperioden. De forventede fremtidige pengestrømme er tilbagediskonteret med en diskonteringsrente.

Der har medvirket en ekstern valuar ved værdiansættelse af ejendommene.

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	205.400.000	222.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-19.867.525	-47.684.564
Budgetperiode	19 år	17 år
Vækst i terminalperioden	2%	2%
Afkastkrav	4,00%	3,80%
Tomgangsleje i %	2%	4%

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	DKK	
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		11.731
Kostpris 31. december		11.731
Ned- og afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		2.346
Ned- og afskrivninger 31. december		2.346
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>9.385</b>
Afskrives over		5 år

## 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.452.793	5.452.793
Kostpris 31. december	5.452.793	5.452.793
Værdireguleringer 1. januar	-5.116.438	-5.685.449
Årets resultat	-508.685	569.011
Værdireguleringer 31. december	-5.625.123	-5.116.438
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	172.330	236.801
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>573.156</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dybendalsvænge 2 I/S	Høje- Taastrup	25%

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Værdipapirer</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	3.898.041	6.565.556
Afgang i årets løb	-3.567.920	0
Realiseret kursgevinst / tab ved salg	153.735	0
Urealiserede kursreguleringer	-441.283	-2.667.515
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.573</b>	<b>3.898.041</b>

	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	38.413.492	40.010.957
Mellem 1 og 5 år	2.386.797	1.185.033
Langfristet del	40.800.289	41.195.990
Inden for 1 år	395.700	391.612
	<b>41.195.989</b>	<b>41.587.602</b>

### Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.832.901	1.757.511
Langfristet del	1.832.901	1.757.511
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.832.901</b>	<b>1.757.511</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	205.400.000	222.900.000

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.H. Administration A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter sammen med moderfonden Familiefonden af den 1. oktober 1975 for likviditetsmæssig støtte til Dybendalsvænge 2 I/S.

Virksomheden er interessent i Dybendalsvænge 2 I/S og hæfter således for samtlige forpligtelser i Dybendalsvænge 2 I/S. Samlede aktiver i interessentselskabet andrager TDKK 33.517 og samlede forpligtelser TDKK 34.206.



# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i danske kroner.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i den periode lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### 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 associerede virksomheder

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

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for ejendommen opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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 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 associerede virksomheder

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

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder 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 saldo på ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond i henhold til BRL §18b. Saldoen indregnes til amortiseret kostpris ud fra ledelsens vurdering af muligheder for anvendelse/frigivelse af beløbet.

## 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 ejendomsrelaterede poster.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

## 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, 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 gæld/tilgodehavende hos tilknyttede parter, og beregnes som skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.