
V. M. BROCKHUUS INVEST A/S

Gammel Køge Landevej 55, 5., 2500 Valby

Årsrapport for
1. juli 2023 - 30. juni 2024

CVR-nr. 65 88 47 12

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 5/11 2024

Tine Pernille
Brockhuus
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for V. M. BROCKHUUS INVEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 5. november 2024

Direktion

Tine Pernille Brockhuus
direktør

Bestyrelse

Stig Wessberg
formand

Lars Byrgesen

Tine Pernille Brockhuus

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i V. M. BROCKHUUS INVEST A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for V. M. BROCKHUUS INVEST A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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.

Hillerød, den 5. november 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet	V. M. BROCKHUUS INVEST A/S Gammel Køge Landevej 55, 5. 2500 Valby CVR-nr: 65 88 47 12 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 17. april 1953 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Stig Wessberg, formand Lars Byrgesen Tine Pernille Brockhuus
Direktion	Tine Pernille Brockhuus
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af erhvervsjendom, der anvendes til dagligvarebutik, og ejerandele i erhvervsjendomme, der anvendes til bolig og detail.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 330.058, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 96.736.557.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom og ejerandele i ejendomsvirksomheder værdiansættes til dagsværdi.

Der har ikke været væsentlig usikkerhed ved værdiansættelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.019.183	1.249.878
Værdiregulering af investeringsaktiver		-878.000	-2.400.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		141.183	-1.150.122
Personaleomkostninger	1	-1.176.100	-1.029.280
Resultat før finansielle poster		-1.034.917	-2.179.402
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		456.994	-1.038.995
Finansielle indtægter	2	1.248.908	653.696
Finansielle omkostninger	3	-214.291	-172.048
Resultat før skat		456.694	-2.736.749
Skat af årets resultat	4	-126.636	278.167
Årets resultat		330.058	-2.458.582

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.554.546	-17.817.001
Overført resultat	1.884.604	15.358.419
	330.058	-2.458.582

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		23.500.000	24.378.000
Materielle anlægsaktiver	5	23.500.000	24.378.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	29.370.541	31.055.929
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.276.078	1.369.400
Finansielle anlægsaktiver		30.646.619	32.425.329
Anlægsaktiver		54.146.619	56.803.329
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.642.765	21.720.312
Andre tilgodehavender		174.986	137.931
Tilgodehavender		22.817.751	21.858.243
Likvide beholdninger		32.157.036	30.373.790
Omsætningsaktiver		54.974.787	52.232.033
Aktiver		109.121.406	109.035.362

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital	8	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.036.134	17.590.680
Overført resultat		79.200.423	77.315.819
Egenkapital		96.736.557	96.406.499
Hensættelse til udskudt skat		3.892.384	3.883.338
Hensatte forpligtelser		3.892.384	3.883.338
Gæld til realkreditinstitutter		7.311.034	7.788.551
Langfristede gældsforpligtelser	9	7.311.034	7.788.551
Gæld til realkreditinstitutter	9	484.000	480.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		238.298	215.681
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		117.590	21.934
Anden gæld		341.543	238.384
Kortfristede gældsforpligtelser		1.181.431	956.974
Gældsforpligtelser		8.492.465	8.745.525
Passiver		109.121.406	109.035.362
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	17.590.680	77.315.819	96.406.499
Årets opskrivning	0	-1.554.546	0	-1.554.546
Årets resultat	0	0	1.884.604	1.884.604
Egenkapital 30. juni	1.500.000	16.036.134	79.200.423	96.736.557

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.159.500	1.017.775
Andre omkostninger til social sikring	16.600	11.505
	<u>1.176.100</u>	<u>1.029.280</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	45.123
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	434.387	419.186
Andre finansielle indtægter	814.521	189.387
	<u>1.248.908</u>	<u>653.696</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	93.322	0
Andre finansielle omkostninger	120.969	172.048
	<u>214.291</u>	<u>172.048</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	117.590	21.934
Årets udskudte skat	9.046	-300.101
	<u>126.636</u>	<u>-278.167</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	20.061.480
Kostpris 30. juni	20.061.480
Værdireguleringer 1. juli	4.316.520
Årets værdireguleringer	-878.000
Værdireguleringer 30. juni	3.438.520
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	23.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-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:

Afkastprocent på 6,00 % (2023: 5,66 %)
Diskonteringsfaktor på 8,00 % (2023: 7,66 %)
Budgetperiode på 10 år

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort således:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	23.500.000	24.378.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-878.000	-2.400.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien vurderes primært at være afhængig af renteutviklingen.

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	5,5	6	6,5
Dagsværdi	25.632.000	23.500.000	21.696.000
Ændring i dagsværdi	2.132.000	0	-1.804.000

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli	13.465.249	13.465.249
Kostpris 30. juni	13.465.249	13.465.249
Værdireguleringer 1. juli	17.590.680	35.407.683
Årets resultat	456.994	-1.021.612
Modtagne udbytter	-2.011.540	-17.562.975
Andre reguleringer	-130.842	767.584
Værdireguleringer 30. juni	15.905.292	17.590.680
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	29.370.541	31.055.929

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Hørsholm Hovedgade	Hørsholm		50%	15.803.062	972.796
Ejendomsanpartsselskabet Rytbo	København	200.000	23%	47.607.470	297.231
Ejendomsaktieselskabet Digebo	København	500.000	43,6%	2.368.822	583.958
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab	København	1.000.000	20,1%	51.444.431	1.798.290

Under henvisning til note 11 "Anvendt regnskabspraksis", skal det bemærkes, at overskuds- og ejerandele ikke er umiddelbart sammenlignelige med de indtægtsførte resultatandele og opgjorte kapitalandele.

Noter til årsregnskabet

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. juli	422.261
Kostpris 30. juni	<u>422.261</u>
Opskrivninger 1. juli	396.823
Årets opskrivninger	456.994
Opskrivninger 30. juni	<u>853.817</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.276.078</u>

8. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-aktier	1	75.000
B-aktier	19	1.425.000
		<u>1.500.000</u>

Selskabet har en beholdning af egne aktier på nom. 150.000 DKK svarende til 10 % af egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Noter til årsregnskabet

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

9. 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	5.451.041	5.867.124
Mellem 1 og 5 år	1.859.993	1.921.427
Langfristet del	7.311.034	7.788.551
Inden for 1 år	484.000	480.975
	<u>7.795.034</u>	<u>8.269.526</u>

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	23.500.000	24.378.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Som medinteressent i interessentskaber, der investerer i fast ejendom hæfter selskabet solidarisk for en gæld på 0,7 mio. DKK.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for V. M. Brockhuus Holding ApS, 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.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V. M. BROCKHUUS INVEST A/S for 2023/24 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 2023/24 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige del af årets resultat i "Kapitalandele i associerede virksomheder" reguleret med de værdireguleringer, der følger af, at nettoaktiverne opgøres til dagsværdi.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. I posten "Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele" indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat i virksomhederne reguleret for de værdireguleringer, der følger af, at nettoaktiverne opgøres til dagsværdi.

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 moderselskabet og søsterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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.

Investerings ejendomme 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.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

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. 30. juni 2024 er for hver enkelt ejendom 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 og kapitalinteresser

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for værdiændringer som følge af, at virksomhedens nettoaktiver opgøres til dagsværdi.

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

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 andele i virksomheder, hvor ejerandelen udgør mindre end 20 %.

I balancen indregnes under posten "Andre værdipapirer og kapitalandele" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for værdiændringer som følge af, at virksomhedens nettoaktiver opgøres til dagsværdi.

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.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Noter til årsregnskabet

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 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, 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 renteomkostning over låneperioden.

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