
Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

Frederiksberggade 16, 1459 København K

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 58 52 88 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/6 2025

Frantz Palludan
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18. juni 2025

Direktion

Ejvind Pedersen
direktør

Bestyrelse

Ejvind Pedersen

Frantz Palludan

Simone Sell

Jesper Sell

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Ringsted, den 18. juni 2025

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: 48. regnskabsår Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Ejvind Pedersen Frantz Palludan Simone Sell Jesper Sell |
| 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 2024 udviser et overskud på DKK 3.019.107, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 30.944.971.

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 | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttotab før værdiregulering | | -426.454 | -443.755 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -36.750 | -105.252 |
| Bruttotab efter værdiregulering | | -463.204 | -549.007 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 1 | 0 | -38.103 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 2 | 0 | 167.528.187 |
| Indtægter af kapitalinteresser | 3 | 3.293.010 | -889.624 |
| Finansielle indtægter | 4 | 194.338 | 1.907.211 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -5.037 | -8.907 |
| Resultat før skat | | 3.019.107 | 167.949.757 |
| Skat af årets resultat | 6 | 0 | -349.360 |
| Årets resultat | | 3.019.107 | 167.600.397 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 230.000.000 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 135.000 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.293.010 | -25.137.332 |
| Overført resultat | -408.903 | -37.262.271 |
| | 3.019.107 | 167.600.397 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 900.000 | 3.790.448 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 900.000 | 3.790.448 |
| | | | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 8 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 9 | 0 | 0 |
| Kapitalinteresser | 10 | 22.681.264 | 19.388.254 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 11 | 0 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 11 | 10.000 | 10.000 |
| Andre tilgodehavender | 11 | 335.385 | 2.785.997 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 23.026.649 | 22.184.251 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 23.926.649 | 25.974.699 |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 5.911.272 | 1.036.397 |
| Udskudt skatteaktiv | 12 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 314.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 6.225.272 | 1.036.397 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 881.330 | 1.131.579 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 7.106.602 | 2.167.976 |
| | | | |
| Aktiver | | 31.033.251 | 28.142.675 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 22.444.313 | 19.151.303 |
| Overført resultat | | 7.865.658 | 8.274.560 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 135.000 | 0 |
| Egenkapital | | 30.944.971 | 27.925.863 |
| | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.922 | 5.638 |
| Selskabsskat | | 0 | 65.360 |
| Anden gæld | | 85.358 | 145.814 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 88.280 | 216.812 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 88.280 | 216.812 |
| | | | |
| Passiver | | 31.033.251 | 28.142.675 |
| | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 13 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 19.151.303 | 8.274.561 | 0 | 27.925.864 |
| Årets resultat | 0 | 3.293.010 | -408.903 | 135.000 | 3.019.107 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 22.444.313 | 7.865.658 | 135.000 | 30.944.971 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Andel af underskud | 0 | -38.103 |
| | 0 | -38.103 |
| | | |
| | 2024 | 2023 |
| | DKK | DKK |
| 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Gevinst ved salg af kapitalandele | 0 | 167.528.187 |
| | 0 | 167.528.187 |
| | | |
| | 2024 | 2023 |
| | DKK | DKK |
| 3. Indtægter af kapitalinteresser | | |
| Andel af overskud | 3.293.010 | 0 |
| Andel af underskud | 0 | -889.624 |
| | 3.293.010 | -889.624 |
| | | |
| | 2024 | 2023 |
| | DKK | DKK |
| 4. Finansielle indtægter | | |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | 144.367 | 153.240 |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 0 | 55.385 |
| Andre finansielle indtægter | 49.971 | 1.698.586 |
| | 194.338 | 1.907.211 |
| | | |
| | 2024 | 2023 |
| | DKK | DKK |
| 5. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 5.037 | 8.907 |
| | 5.037 | 8.907 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|----------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 349.360 |
| | 0 | 349.360 |

7. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 3.795.700 |
| Afgang i årets løb | -2.995.700 |
| Kostpris 31. december | 800.000 |
| Værdireguleringer 1. januar | -5.252 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | 105.252 |
| Værdireguleringer 31. december | 100.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 900.000 |

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:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 | 2023 |
|---|---------|-----------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør i alt og sammensættes således; | 900.000 | 3.790.448 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -36.750 | -105.252 |
| Bøgevej | 500.000 | 500.000 |
| Møllebakken 37 | 400.000 | 400.000 |
| Slagelsevej 28 og Stationsvej 3 D, optaget til forventet salgspris i 2024. | 0 | 2.890.448 |

Noter til årsregnskabet

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

| | 2024 | 2023 |
|--|----------|------------|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 0 | 9.182.326 |
| Afgang i årets løb | 0 | -9.182.326 |
| Kostpris 31. december | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 4.773.028 |
| Årets resultat | 0 | -38.103 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år | 0 | -4.734.925 |
| Værdireguleringer 31. december | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| | DKK | DKK |
| 9. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 0 | 473.701 |
| Afgang i årets løb | 0 | -236.750 |
| Overførsler | 0 | -236.951 |
| Kostpris 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 39.515.607 |
| Årets afgang | 0 | -19.474.680 |
| Overførsler | 0 | -20.040.927 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 10. Kapitalinteresser | | |
| Kostpris 1. januar | 236.951 | 0 |
| Overførsler | 0 | 236.951 |
| Kostpris 31. december | <u>236.951</u> | <u>236.951</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 19.151.303 | 0 |
| Årets resultat | 3.293.010 | -889.624 |
| Overførsler | 0 | 20.040.927 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>22.444.313</u> | <u>19.151.303</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>22.681.264</u> | <u>19.388.254</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

| | Andre værdi- papirer og kapitalandele | Andre tilgode- havender |
|---|---|----------------------------|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 1.076.761 | 2.785.997 |
| Afgang i årets løb | 0 | -2.450.612 |
| Kostpris 31. december | 1.076.761 | 335.385 |
| Opskrivninger 1. januar | -1.066.761 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | -1.066.761 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 10.000 | 335.385 |

12. Udskudt skatteaktiv

| | 2024 | 2023 |
|--|----------|----------|
| | DKK | DKK |
| Materielle anlægsaktiver | 22.000 | -1.220 |
| Finansielle anlægsaktiver | -220.704 | -220.704 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -22.716 | 0 |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 221.420 | 221.924 |
| | 0 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| Opgjort skatteaktiv | 221.420 | 221.924 |
| Nedskrivning til vurderet værdi | 221.420 | 221.924 |
| 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.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen for 2024 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 2024 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Bruttotab

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

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 renteomkostning over låneperioden.

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