

---

# *Madsen Holding, Holstebro ApS*

Anne Franks Vej 23, 7500 Holstebro

Årsrapport for  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

---

CVR-nr. 29 78 86 42

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/12 2024

Tejs Alex Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Madsen Holding, Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 6. december 2024

Direktion

Kåre Alex Madsen  
direktør

Tejs Alex Madsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Madsen Holding, Holstebro ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Madsen Holding, Holstebro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 revisorerers 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.

## Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få udført udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Holstebro, den 6. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Madsen Holding, Holstebro ApS Anne Franks Vej 23 7500 Holstebro  CVR-nr: 29 78 86 42 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Stiftet: 8. november 2006 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Direktion</b>	Kåre Alex Madsen Tejs Alex Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro

# Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>3.681.051</b>	<b>3.697.559</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	1.094.697	570.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.775.748</b>	<b>4.267.559</b>
Personaleomkostninger	3	-960.000	-960.000
Andre driftsomkostninger		-40.523	-22.700
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.775.225</b>	<b>3.284.859</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	1.539.296	942.726
Finansielle indtægter	5	139.615	157.657
Finansielle omkostninger	6	-1.592.908	-1.105.908
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.861.228</b>	<b>3.279.334</b>
Skat af årets resultat	7	-521.922	-640.934
<b>Årets resultat</b>		<b>3.339.306</b>	<b>2.638.400</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	244.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.539.296	942.726
Overført resultat	1.556.010	1.577.874
	<b>3.339.306</b>	<b>2.638.400</b>

# Balance 30. september 2024

## Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Investeringsjendomme		63.540.000	60.610.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>63.540.000</b>	<b>60.610.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	14.263.043	12.723.747
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>14.263.043</b>	<b>12.723.747</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.803.043</b>	<b>73.333.747</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.401.989	4.325.527
Andre tilgodehavender		16.926	22.773
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		455.721	497.588
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.874.636</b>	<b>4.845.888</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.874.636</b>	<b>4.845.888</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.677.679</b>	<b>78.179.635</b>

# Balance 30. september 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.673.043	12.133.747
Overført resultat		25.280.171	23.724.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret		244.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b>39.322.214</b>	<b>36.100.708</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.223.000	2.969.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.223.000</b>	<b>2.969.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.626.524	35.235.162
Deposita		1.098.907	1.043.147
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>35.725.431</b>	<b>36.278.309</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	765.616	925.821
Kreditinstitutter		2.015.314	604.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		685.476	55.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.727	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		386.000	247.200
Selskabsskat		368.563	808.044
Anden gæld		101.338	190.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.407.034</b>	<b>2.831.618</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.132.465</b>	<b>39.109.927</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.677.679</b>	<b>78.179.635</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	12.133.747	23.724.161	117.800	36.100.708
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	1.539.296	1.556.010	244.000	3.339.306
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>13.673.043</b>	<b>25.280.171</b>	<b>244.000</b>	<b>39.322.214</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Årets resultat		3.339.306	2.638.400
Regulering	11	-618.255	99.159
Ændring i driftskapital	12	609.330	-267.654
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>3.330.381</b>	<b>2.469.905</b>
Renteindbetalinger og lignende		139.615	157.657
Renteudbetalinger og lignende		-1.518.836	-1.061.981
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.951.160</b>	<b>1.565.581</b>
Betalt selskabsskat		-665.536	-630.505
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.285.624</b>	<b>935.076</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.300.826	637.300
Salg af materielle anlægsaktiver		-575.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.875.826</b>	<b>637.300</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-842.915	-1.522.922
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-287.852
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-59.371
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		1.410.430	415.569
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		84.727	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		55.760	0
Betalt udbytte		-117.800	-117.800
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>590.202</b>	<b>-1.572.376</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvider 30. september</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider specificeres således:			
<b>Likvider 30. september</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, og udlejning af fast ejendom, samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

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

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme

1.094.697	570.000
<u>1.094.697</u>	<u>570.000</u>

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

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger

960.000	960.000
<u>960.000</u>	<u>960.000</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2</u>	<u>2</u>
----------	----------

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

## 4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud

1.539.296	942.726
<u>1.539.296</u>	<u>942.726</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	139.487	126.842
Andre finansielle indtægter	128	30.815
	<b>139.615</b>	<b>157.657</b>
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	7.382
Andre finansielle omkostninger	1.592.908	1.098.526
	<b>1.592.908</b>	<b>1.105.908</b>
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	267.922	383.934
Årets udskudte skat	254.000	257.000
	<b>521.922</b>	<b>640.934</b>
Beregnet 22.00% skat af årets resultat før skat	849.470	721.453
Skat ikke fradragberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-337.988	0
Tab ved salg af ejendom - faste tillæg	9.805	0
Afrunding (ved afrunding af udskudt SKAT. Forskel spec udskudt SKAT= 253.366. 254.000-253.366= 634)	635	0
	<b>521.922</b>	<b>721.453</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	47.474.355
Tilgang i årets løb	2.410.303
Afgang i årets løb	-579.045
Kostpris 30. september	<u>49.305.613</u>
Værdireguleringer 1. oktober	13.135.645
Årets værdireguleringer	1.094.697
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	4.045
Værdireguleringer 30. september	<u>14.234.387</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>63.540.000</u></b>

### 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. Investeringsejendomme, som er projektejendomme, indregnes til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt. 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:

Investeringsejendomme, som er projektejendomme, indregnes til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

Afkastkravet udgør 4,75 % - 7,25 % af nettolejen for porteføljen af primært boligejendomme i Holstebro.

	<u>2023/24</u>
	DKK
Udlejningsejendomme	62.168.000
Projektejendomme	1.372.000
Budgetperiode	12 mdr.

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september er der anvendt i intervallet 4,75 % - 7,25 %. Det kan opgøres til 6 %.

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,75	6	6,25
Dagsværdi	64.870.957	62.168.000	59.681.280
Ændring i dagsværdi	2.702.957	0	-2.486.720

2023/24	2022/23
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang

## 9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. oktober	590.000	590.000
Kostpris 30. september	590.000	590.000
Værdireguleringer 1. oktober	12.133.747	11.191.021
Årets resultat	1.539.296	942.726
Værdireguleringer 30. september	13.673.043	12.133.747
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>14.263.043</b>	<b>12.723.747</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS	Holstebro	50.000	100%
Slotsvænget Holstebro ApS	Holstebro	40.000	100%

# Noter til årsregnskabet

2023/24	2022/23
DKK	DKK

Ikke omfattet af  
udvidet gennemgang

## 10. 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	31.274.948	31.364.120
Mellem 1 og 5 år	3.351.576	3.871.042
Langfristet del	34.626.524	35.235.162
Inden for 1 år	765.616	925.821
	<b>35.392.140</b>	<b>36.160.983</b>

### Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.098.907	1.043.147
Langfristet del	1.098.907	1.043.147
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.098.907</b>	<b>1.043.147</b>

2023/24	2022/23
DKK	DKK

Ikke omfattet af  
udvidet gennemgang

## 11. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-139.615	-157.657
Finansielle omkostninger	1.592.908	1.105.908
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	40.523	22.700
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-1.094.697	-570.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-1.539.296	-942.726
Skat af årets resultat	521.922	640.934
	<b>-618.255</b>	<b>99.159</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>12. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Ændring i tilgodehavender	-70.615	-390.999
Ændring i leverandører mv.	679.945	123.345
	<u>609.330</u>	<u>-267.654</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	63.540.000	60.610.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.193, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	8.890.000	8.640.000

# Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

Ikke omfattet af  
udvidet gennemgang

## 13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

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

Selskabets kautionerer for kreditforeningslån i Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS. Kautionsforpligtelsen for kreditforeningslån med pant i fast ejendom udgør DKK 23,6 mio. pr. 30. september 2024.

Selskabet kautionerer for kassekreditten i Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS. Kautionsforpligtelsen for kassekreditten med pant i fast ejendom udgør DKK 4,3 mio. pr. 30. september 2024.

Selskabet kautionerer for kassekreditten i Slotsvænget Holstebro ApS. Kautionsforpligtelsen for kassekreditten med pant i fast ejendom udgør DKK 0 mio. pr. 30. september 2024.

# Noter til årsregnskabet

## 14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Madsen Holding, Holstebro ApS 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.

### 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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. Efter første indregning måles investeringsejendomme, som er projektejendomme, til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

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.

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. 30. september 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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 dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder 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.

## 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 gælds metode 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.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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 og 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.