

Selandia Park A/S

Selandia Park 1, 4100 Ringsted
CVR-nr. 37 95 90 49

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10.04.2024

Dirigent:

Henrik Blegvad Funk

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Oplysninger om selskabet	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Selandia Park A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 – 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 10.04.2024

Direktion:

Henrik Blegvad Funk

Bestyrelse:

Flemming Nyenstad Enevoldsen
Formand

Henrik Blegvad Funk

Thomas Haase

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Selandia Park A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selandia Park A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 virksomhedens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

- * tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 10.04.2024

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen

statsaut. revisor

Mne33220

Michael E. K. Rasmussen

statsaut. revisor

Mne41364

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Selandia Park A/S
Adresse, postnr., by	Selandia Park 1, 4100 Ringsted
CVR-nr.	37 95 90 49
Stiftet	25. august 2016
Hjemstedskommune	Ringsted
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2023
Telefon	57 68 81 81
Bestyrelse	Flemming Nyenstad Enevoldsen, formand Henrik Blegvad Funk Thomas Haase
Direktion	Henrik Blegvad Funk
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vesterballevej 27, 7000 Frederia CVR-nr. 25 57 81 98

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bemærk at indeværende regnskabsperiode indeholder 12 måneder, mens sammenligningstallene for 2022 blot indeholder 9 måneder. Det skyldes at selskabet i 2022 omlagde regnskabsåret for at følge moderselskabets regnskabsår.

Årets resultat fra januar til december 2023 udgør 5 mio.kr. Resultatet var som forventet, da Selandia Park forventede en indtjening på 3 - 7 mio. kr. i 2023.

Selandia Park forventer en indtjening på i nivauet 5 - 9 mio.kr. i 2024 uden en eventuelt værdiregulering af investeringsejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023 12 mdr	2022 9 mdr
	Bruttoresultat før værdireguleringer	9.716.211	8.046.770
3	Værdiregulering af investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
	Bruttoresultat efter værdireguleringer	9.716.211	14.046.770
	Finansielle indtægter	2.979	0
4	Finansielle omkostninger	<u>-3.762.979</u>	<u>-1.041.911</u>
	Resultat før skat	5.956.211	13.004.859
	Skat af årets resultat	<u>-1.310.367</u>	<u>-2.861.069</u>
	Årets resultat	<u><u>4.645.844</u></u>	<u><u>10.143.790</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>4.645.844</u>	<u>10.143.790</u>
		<u><u>4.645.844</u></u>	<u><u>10.143.790</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Balance		2023	2022
Note	kr.	31. december	31. december
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	<u>146.500.000</u>	<u>146.500.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>146.500.000</u>	<u>146.500.000</u>
	Kortfristede aktiver		
	Likvide beholdninger	<u>1.203</u>	<u>67.863</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>1.203</u>	<u>67.863</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>146.501.203</u></u>	<u><u>146.567.863</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Balance

Note kr.	2023	2022
	31. december	31. december
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	20.000.000	20.000.000
Overført resultat	40.307.330	35.661.486
	<u>60.307.330</u>	<u>55.661.486</u>
Egenkapital i alt		
Langfristede forpligtelser		
Udskudt skat	13.835.381	13.540.187
Gæld til realkreditinstitutter	56.460.413	47.662.659
Forudbetaling fra kunder	4.167.519	3.258.463
	<u>74.463.313</u>	<u>64.461.309</u>
Langfristede forpligtelser i alt		
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.521.110	4.690.664
Forudbetaling fra kunder	1.249.150	2.194.760
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.291.121	15.816.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser	447.478	1.799.499
Skyldig selskabsskat	723.094	1.357.635
Anden gæld	498.607	585.955
	<u>11.730.560</u>	<u>26.445.068</u>
Kortfristede forpligtelser i alt		
Forpligtelser i alt	<u>86.193.873</u>	<u>90.906.377</u>
Passiver i alt	<u>146.501.203</u>	<u>146.567.863</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2022	20.000.000	25.517.696	45.517.696
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>10.143.790</u>	<u>10.143.790</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>20.000.000</u>	<u>35.661.486</u>	<u>55.661.486</u>
Egenkapital 1. januar 2023	20.000.000	35.661.486	55.661.486
Overført jf. resultatsdisponering	<u>0</u>	<u>4.645.844</u>	<u>4.645.844</u>
Egenkapital 31. december 2023	<u>20.000.000</u>	<u>40.307.330</u>	<u>60.307.330</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter**1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Selandia Park A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet omlagde i 2022 regnskabsåret til at omfatte perioden 1. april 2022 – 31. december 2022 moderselskabets regnskabsår. Som følge heraf indeholder sammenligningstal 9 måneder, mens indeværende regnskabsår indeholder 12 måneder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelse**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt ISA 11/ISA 18.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og finansielle omkostninger indeholder renter m.v., og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan til resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Glunz & Jensen Holding-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Balance**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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 salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultat opgørelsen.

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Egenkapital**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytter, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Forudbetaling fra kunder

Forudbetaling fra kunder indregnet under kort- og langfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne huslejeindbetalinger og deposita vedrørende de efterfølgende år.

2 Kapital- og likviditetsberedskab

Glunz & Jensen koncernens primære bankaftale med Nordea blev i 2023 ydet under forudsætning af opnåelse af tre finansielle målepunkter baseret på soliditetsgraden og et med kreditinstituttet aftalt EBITDA- og gælds niveau. I løbet af 2023 blev EBITDA målepunktet brudt, men Nordea accepterede brudet. Bankaftale for 2024 blev underskrevet af Nordea og Selandia Park i januar 2024.

Det er ledelsens vurdering, at Glunz & Jensen koncernen råder over tilstrækkeligt likviditetsberedskab til løbende finansiering af den nuværende og planlagte drift.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter kr.	2023 12 mdr	2022 9 mdr
3 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	6.000.000
	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
4 Finansielle udgifter		
Renteudgifter til realkreditinstitutter	3.076.808	627.955
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	387.808	411.984
Gebyrer o.l.	298.363	1.972
	<u>3.762.979</u>	<u>1.041.911</u>
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar / 1. april	141.714.024	141.714.024
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>141.714.024</u>	<u>141.714.024</u>
Værdireguleringer 1. januar / 1. april	4.785.976	-1.214.024
Årets værdireguleringer	0	6.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>4.785.976</u>	<u>4.785.976</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>146.500.000</u>	<u>146.500.000</u>
Forudsætning for dagsværdi opgørelse:		
Årlig huslejeregulering i %	2,5 %	4,0 i år 2024 2,0 % i efterfølgende år
Vedligeholdelse pr. m2 i kr.	42	42
Udlejet i %	91	88
Diskonteringsrente i %	7,75	7,5

Selandia Park's investeringsejendomme er beliggende i Ri

På baggrund af kapitalafkastmodellen er dagsværdien af investeringsejendomme opgjort til ca. 147 mio.kr. pr. 31. december 2023. Kapitalafkastmodellen er beregnet ud fra 15 års nettoglejendtgæfter, som er estimeret baseret på de nuværende lejeaftaler. Det er forudsat, at lejeaftalerne løbende forlænges efter udløb. De i 2023 udløbne lejemål, er alle overtaget af nye lejere i løbet af 2023. Lejeaftaler løber som udgangspunkt frem til 2033.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes på baggrund af nettoglejendtgæfter i forhold til kapitalafkast på 7,75%. Afkastkravet er vurderet af selskabets ledelse og baserer sig på tilgængelig information fra erhvervsmægler. Følsomhedsanalyse for investeringsejendomme indikerer at ændret afkastningskrav på +/- 0,5% betyder en ændring i dagsværdien på ca. 11 mio.kr. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Glunz & Jensen A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 kr. pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 146,5 mio.kr.

Glunz & Jensen A/S har ejerpantebrev vedrørende Selandia Park 1, 4100 Ringsted på 30 mio.kr.

Der er tilbagetrædelseserklæringer mellem Glunz & Jensen Holding A/S, Glunz & Jensen A/S og Selandia Park A/S.

8 Nærtstående parter

Selandia Park A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Selandia Park A/S er en del af koncernregnskabet for Glunz & Jensen Holding A/S, Selandia Park 1, 4100 Ringsted, Danmark, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.