Schantz Varde ApS

Hjerting Landevej 111, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 37 38 71 93

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/5 2020

Flemming Schantz
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Schantz Varde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokspang, den 27. maj 2020

Direktion

Flemming Schantz
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Schantz Varde ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schantz Varde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

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.

Esbjerg, den 27. maj 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schantz Varde ApS Hjerting Landevej 111 6710 Esbjerg V CVR-nr.: 37 38 71 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Esbjerg
Direktion	Flemming Schantz
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Schantz Varde ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed som holdingselskab, udlejning af driftsmateriel, eje fast ejendom samt handel og investering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 7.971.253, heraf værdireguleringer på DKK -17.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 29.846.236.

Den forventede udvikling

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen forventer ikke, at årets resultat for 2020 bliver væsentlig negativt påvirket som følge af konsekvenserne af COVID-19, ligesom selskabets ledelse betragter selskabets kapitalberedskab som forsvarligt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonterings-modeller og er behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**1.709.171**	**1.328.277**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-17.000	1.442.789
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**1.692.171**	**2.771.066**
Personaleomkostninger	2	-1.466.719	-1.161.327
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.896	-54.323
Resultat før finansielle poster		**214.556**	**1.555.416**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		7.312.836	6.377.273
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		599.483	3.645.251
Finansielle indtægter	3	545.725	244.959
Finansielle omkostninger	4	-681.417	-793.448
Resultat før skat		**7.991.183**	**11.029.451**
Skat af årets resultat	5	-19.930	-256.502
Årets resultat		**7.971.253**	**10.772.949**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	508.644	461.047
Overført resultat	6.962.609	9.811.902
	7.971.253	**10.772.949**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	7	5.900.000	5.917.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	113.994	219.090
Materielle anlægsaktiver		**6.013.994**	**6.136.090**
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	23.743.236	15.724.596
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	2.770.318	3.326.578
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.500.000	1.500.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder		1.000.000	0
Deposita		45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver		**29.058.554**	**20.596.174**
Anlægsaktiver		**35.072.548**	**26.732.264**
Varebeholdninger	10	**688.504**	**684.208**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.320	260.474
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	250.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.211.131	13.212.769
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		163.831	2.980.839
Andre tilgodehavender		21.875	39.207
Selskabsskat		0	87.566
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		603.025	378.158
Periodeafgrænsningsposter		7.474	3.520
Tilgodehavender		**9.119.656**	**17.212.533**
Likvide beholdninger		**21.498**	**0**
Omsætningsaktiver		**9.829.658**	**17.896.741**
Aktiver		**44.902.206**	**44.629.005**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.660.960	1.062.147
Overført resultat		27.185.276	20.222.667
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		**29.846.236**	**22.284.814**
Hensættelse til udskudt skat		435.702	402.061
Hensatte forpligtelser		**435.702**	**402.061**
Gæld til realkreditinstitutter		1.895.349	2.068.698
Langfristede gældsforpligtelser	11	**1.895.349**	**2.068.698**
Gæld til realkreditinstitutter	11	135.000	135.000
Kreditinstitutter		11.716.336	9.910.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.663	54.719
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.505	0
Selskabsskat		253.314	0
Anden gæld		574.101	9.773.604
Kortfristede gældsforpligtelser		**12.724.919**	**19.873.432**
Gældsforpligtelser		**14.620.268**	**21.942.130**
Passiver		**44.902.206**	**44.629.005**
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.062.147	20.222.667	500.000	22.284.814
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	90.169	0	0	90.169
Årets resultat	0	508.644	6.962.609	500.000	7.971.253
Egenkapital 31. december	**500.000**	**1.660.960**	**27.185.276**	**500.000**	**29.846.236**

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Ledelsen forventer ikke, at årets resultat for 2020 bliver væsentlig negativt påvirket som følge af konsekvenserne af COVID-19, ligesom selskabets ledelse betragter selskabets kapitalberedskab som forsvarligt. Der er herudover ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

	2019	2018
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.438.395	1.139.690
Pensioner	0	6.583
Andre omkostninger til social sikring	16.777	8.574
Andre personaleomkostninger	11.547	6.480
	1.466.719	**1.161.327**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**2**	**2**
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	455.368	80.075
Andre finansielle indtægter	90.357	164.884
	545.725	**244.959**
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	184.149
Andre finansielle omkostninger	681.417	609.299
	681.417	**793.448**

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-13.711	-97.724
Årets udskudte skat	33.641	354.265
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-39
	19.930	**256.502**

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	281.700
Tilgang i årets løb	80.800
Afgang i årets løb	-222.000
Kostpris 31. december	140.500
Ned- og afskrivninger 1. januar	62.610
Årets afskrivninger	15.696
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-51.800
Ned- og afskrivninger 31. december	26.506
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**113.994**
Afskrives over	5 år

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	4.651.943
Kostpris 31. december	4.651.943
Værdireguleringer 1. januar	1.265.057
Årets værdireguleringer	-17.000
Værdireguleringer 31. december	1.248.057
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**5.900.000**

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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.900.000	5.917.000
Gennemsnitlig afkastkrav	8,75	8,5

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	15.765.716	15.765.716
Overførsler i årets løb	205.024	0
Kostpris 31. december	15.970.740	15.765.716

Noter til årsregnskabet

		2019	2018
		DKK	DKK
8	**Kapitalandele i dattervirksomheder** (fortsat)		
	Værdireguleringer 1. januar	-41.120	2.921.017
	Årets resultat	7.312.835	6.375.668
	Udbytte til moderselskabet	0	-9.337.805
	Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	90.169	0
	Overførsler i årets løb	410.612	0
	Værdireguleringer 31. december	7.772.496	-41.120
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**23.743.236**	**15.724.596**

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Schantz Byg Holding ApS	Varde	126.000	51%	3.454.904	952.700
Centralhotellet, Varde ApS	Esbjerg	1.000.000	100%	13.709.659	2.038.548
Vestgården 2013 A/S	Esbjerg	2.000.000	75%	5.316.236	2.046.360
Jacobi P-kælder A/S	Esbjerg	500.000	75%	621.174	67.678
Schantz Byg A/S	Varde	500.000	41%	9.313.457	7.811.906
				32.415.430	12.917.192

		2019	2018
		DKK	DKK
9	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar	2.273.358	2.273.357
	Afgang i årets løb	-25.000	0
	Overførsler i årets løb	-205.024	0
	Kostpris 31. december	2.043.334	2.273.357

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK

9 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar	1.053.221	1.895.005
Årets resultat	600.299	3.646.856
Modtagne udbytter	0	-4.488.640
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-515.924	0
Overførsler i årets løb	-410.612	0
Værdireguleringer 31. december	726.984	1.053.221
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.770.318**	**3.326.578**

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nørregade 11, Vejen A/S	Esbjerg	2.000.000	50%	5.277.216	1.257.216
DNA Arkitekter, Varde ApS	Varde	100.000	33,33%	395.131	-84.926
				5.672.347	1.172.290

	2019	2018
	DKK	DKK

10 Varebeholdninger

Færdigvarer og handelsvarer	688.504	684.208
	688.504	**684.208**

Noter til årsregnskabet

11 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.351.000	1.400.000
Mellem 1 og 5 år	544.349	668.698
Langfristet del	1.895.349	2.068.698
Inden for 1 år	135.000	135.000
	2.030.349	**2.203.698**

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	5.900.000	5.917.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut: Kapitalandele i Nørregade 11, Vejen A/S med en regnskabsmæssig værdi af	2.638.608	1.000.000

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder i alt DKK	5.627.943	21.835.059
Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution overfor associerede virksomheder i alt DKK	3.040.619	0

Andre eventualforpligtelser

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 245.870. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schantz Varde ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 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 danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 videresalg.

Investeringsejendomme 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i en opgørelse fra en 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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 ejendommenes 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

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

I varebeholding er indregnet grunde og bygninger med henblik på videresalg.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealisationsværdi.

Modtagne acontobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 renteomkostning 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.