Schantz Varde A/S

Hjerting Landevej 111, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 38 71 93

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9 /6 2021

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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Schantz Varde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokspang, den 9. juni 2021

Direktion

Flemming Schantz
direktør

Bestyrelse

Flemming Schantz	Anette Tingberg	Malene Fjord Schantz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Schantz Varde A/S

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schantz Varde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 9. juni 2021
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schantz Varde A/S Hjerting Landevej 111 6710 Esbjerg V CVR-nr.: 37 38 71 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Flemming Schantz Anette Tingberg Malene Fjord Schantz
Direktion	Flemming Schantz
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

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 2020 udviser et overskud på DKK 6.542.354, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 35.368.590.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller og er behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		**-175.582**	**1.709.171**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle for-pligtelser		0	-17.000
Bruttotab efter værdireguleringer		**-175.582**	**1.692.171**
Personaleomkostninger	2	-90.883	-1.466.719
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.419	-10.896
Resultat før finansielle poster		**-268.884**	**214.556**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.138.716	7.312.836
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		253.618	599.483
Finansielle indtægter	3	826.861	545.725
Finansielle omkostninger	4	-369.889	-681.417
Resultat før skat		**6.580.422**	**7.991.183**
Skat af årets resultat	5	-38.068	-19.930
Årets resultat		**6.542.354**	**7.971.253**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	520.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.446.148	508.644
Overført resultat	4.576.206	6.962.609
	6.542.354	**7.971.253**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020	2019
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	7	5.900.000	5.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	113.994
Materielle anlægsaktiver		**5.900.000**	**6.013.994**
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	23.252.932	23.743.236
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	2.893.936	2.770.318
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		2.097.134	1.500.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder		2.048.048	1.000.000
Deposita		0	45.000
Finansielle anlægsaktiver		**30.292.050**	**29.058.554**
Anlægsaktiver		**36.192.050**	**35.072.548**
Varebeholdninger		**118.801**	**688.504**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	112.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.327.625	8.211.131
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		99.822	163.831
Andre tilgodehavender		0	21.875
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		625.558	603.025
Periodeafgrænsningsposter		0	7.474
Tilgodehavender		**17.053.005**	**9.119.656**
Værdipapirer		**194.031**	**0**
Likvide beholdninger		**5.795**	**21.498**
Omsætningsaktiver		**17.371.632**	**9.829.658**
Aktiver		**53.563.682**	**44.902.206**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020	2019
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.107.108	1.660.960
Overført resultat		31.761.482	27.185.276
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		**35.368.590**	**29.846.236**
Hensættelse til udskudt skat		457.357	435.702
Hensatte forpligtelser		**457.357**	**435.702**
Gæld til realkreditinstitutter		1.760.473	1.895.349
Langfristede gældsforpligtelser	10	**1.760.473**	**1.895.349**
Gæld til realkreditinstitutter	10	135.000	135.000
Kreditinstitutter		9.278.411	11.716.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.125	20.663
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.984.327	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.667	25.505
Selskabsskat		4.486	253.314
Anden gæld		2.535.246	574.101
Kortfristede gældsforpligtelser		**15.977.262**	**12.724.919**
Gældsforpligtelser		**17.737.735**	**14.620.268**
Passiver		**53.563.682**	**44.902.206**
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

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	1.660.960	27.185.276	500.000	29.846.236
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-520.000	0	-520.000
Årets resultat	0	1.446.148	5.096.206	0	6.542.354
Egenkapital 31. december	**500.000**	**3.107.108**	**31.761.482**	**0**	**35.368.590**

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

	2020	2019
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	85.760	1.438.395
Andre omkostninger til social sikring	5.123	28.324
	90.883	**1.466.719**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**2**
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	420.759	455.368
Renteindtægter associerede virksomheder	147.870	0
Andre finansielle indtægter	258.232	90.357
	826.861	**545.725**
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	33.702	0
Andre finansielle omkostninger	336.187	681.417
	369.889	**681.417**
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.413	-9.950
Årets udskudte skat	21.655	29.880
	38.068	**19.930**

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	140.500
Tilgang i årets løb	26.425
Afgang i årets løb	-166.925
Kostpris 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.506
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-26.506
Ned- og afskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**
Afskrives over	5 år

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	4.651.943
Kostpris 31. december	4.651.943
Værdireguleringer 1. januar	1.248.057
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:

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.900.000	5.900.000
Gennemsnitlig afkastkrav	9	8,75

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	15.970.740	15.765.716
Tilgang i årets løb	230.000	0
Overførsler i årets løb	0	205.024
Kostpris 31. december	16.200.740	15.970.740
Værdireguleringer 1. januar	7.772.496	-41.120
Årets resultat	6.296.066	7.312.835
Udbytte til moderselskabet	-6.859.020	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-157.350	90.169
Overførsler i årets løb	0	410.612
Værdireguleringer 31. december	7.052.192	7.772.496
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**23.252.932**	**23.743.236**

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Schantz Byg Holding ApS	Varde	126.000	51%	3.249.577	746.673
Schantz Ejendomme A/S	Esbjerg	1.000.000	100%	14.718.847	3.039.188
Vestgården 2013 A/S	Esbjerg	2.000.000	75%	4.265.769	449.532
Jacobi P-kælder A/S	Esbjerg	500.000	100%	776.669	180.789
Schantz Byg A/S	Varde	500.000	51%	7.050.660	5.587.203
Jacobihuset A/S	Esbjerg	500.000	100%	-89.966	67.384
				29.971.556	10.070.769

Noter til årsregnskabet

		2020	2019
		DKK	DKK
9	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar	2.043.334	2.273.358
	Afgang i årets løb	-33.334	-25.000
	Overførsler i årets løb	0	-205.024
	Kostpris 31. december	2.010.000	2.043.334
	Værdireguleringer 1. januar	726.984	1.053.221
	Årets afgang	-98.376	0
	Årets resultat	255.328	600.299
	Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-515.924
	Overførsler i årets løb	0	-410.612
	Værdireguleringer 31. december	883.936	726.984
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.893.936**	**2.770.318**

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%	5.787.872	510.656
				5.787.872	510.656

Noter til årsregnskabet

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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.210.000	1.351.000
Mellem 1 og 5 år	550.473	544.349
Langfristet del	1.760.473	1.895.349
Inden for 1 år	135.000	135.000
	1.895.473	**2.030.349**

Noter til årsregnskabet

		2020	2019
		DKK	DKK
11	**Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**		
	Pant og sikkerhedsstillelse		
	Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
	Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.660, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	5.900.000	5.900.000
	Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for for pengeinstitut:		
	Kapitalandele i Nørregade 11, Vejen A/S med en regnskabsmæssigværdi af	2.893.936	2.638.608
	Kautions- og garantiforpligtelser		
	Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder i alt DKK	14.621.236	5.629.943
	Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution overfor associerede virksomheder i alt DKK	7.654.767	3.040.619
	Andre eventualforpligtelser		

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 4.486. 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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schantz Varde A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

12 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, andre driftsindtægter, 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.

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 immaterielle og 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 2020 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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.