

---

# *FEAS Bolig P/S*

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 13/5 2024

Jørgen Lang  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for FEAS Bolig P/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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 14. marts 2024

## Direktion

Jørgen Lang  
direktør

## Bestyrelse

Esben Vibe  
formand

Torben Magnus Andersen

Siri Beier Jensen

Puk Aslaug Willemoes Jensen

Michael Pedersen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i FEAS Bolig P/S

## Konklusion

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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for FEAS Bolig P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 selskabets 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 14. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Lindholm Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne23328

Thyge Belter  
statsautoriseret revisor  
mne30222

# Selskabsoplysninger

<b>Partnerselskabet</b>	FEAS Bolig P/S Finlandsgade 14 8200 Aarhus N  Hjemmeside: <a href="http://www.feas.dk">www.feas.dk</a>  CVR-nr: 10 39 59 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. august 1986 Regnskabsår: 37. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Esben Vibe, formand Torben Magnus Andersen Siri Beier Jensen Puk Aslaug Willemoes Jensen Michael Pedersen Carsten Rasmussen Anette Storm
<b>Direktion</b>	Jørgen Lang
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 Aarhus C 8000
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B Aarhus C 8000

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S, der den 1. januar 2022 blev spaltet i de to selskaber FEAS Erhverv P/S og FEAS Bolig P/S, blev stiftet i 1987 med formålsparagraffen ”evt. i samarbejde med andre at erhverve, opføre, udleje og administrere byggeri på egen eller lejet grund i Danmark, fortrinsvis til brug for forskning eller hermed tilknyttet eller beslægtet virksomhed.” Med tiden har selskabet fået den rolle at erhverve brohoveder i kvarterene omkring Universitetsparken i Aarhus for at understøtte Aarhus Universitets unikke placering som byuniversitet.

FEAS Bolig P/S ejer i dag en række boligudlejningsejendomme på forskellige lokaliteter i Aarhus, tæt beliggende omkring Universitetsparken og på enkelte andre lokationer. Heriblandt er Nobelparkens gæsteboliger, kollegier i Vennelystparken og på Ellemarksvej til udenlandske ph.d.-studerende og post.doc., samt studieboliger og gæsteforskerboliger i Universitetsbyen. I dag er selskabets primære rolle at erhverve og varetage driften af boligejendomme til brug for forskere og studerende ved Aarhus Universitet.

Selskabet lægger vægt på at være en ordentlig og ansvarlig udlejer samt samarbejdspartner. Samarbejdet med lejere prioriteres højt, ligesom selskabets ejendomme skal være i en hensigtsmæssig stand. Udviklingen på udlejningsmarkedet som helhed vil som hidtil kunne have indflydelse på selskabets forretningsmæssige muligheder.

Det indgår ikke i selskabets strategi at betragte ejendomme som omsætningsaktiver, der sælges efter en periodes ejerskab.

## Udvikling i året

Årets aktiviteter har primært været fokuseret på drift og udlejning af selskabets boliger. På trods af et lejemarked, der til tider har været udfordrende for udlejere med stor tomgang, har selskabets studieboliger oplevet et minimum af tomgang. Man oplevede hurtigt en stor interesse for studieboligerne, da de kom i drift, og også ventelisten har været så robust, at der kontinuerligt har været nye lejere. Hvor andre udlejere har reklameret med nedsættelse af husleje, reducere eller fjerne indskud eller andre tiltag for at fremme udlejningen, har studieboligerne – samt datterselskabet Parkkollegierne – ikke oplevet en øget tomgang i årets løb.

På Teknologkollegiet blev renoveringsprocessen af værelser og badeværelser afsluttet i første halvår. Den planlagte renovering af værelserne på Vennelystkollegiet blev besluttet udskudt til opstart i løbet af andet halvår 2025.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2023 305 mio. kr. Resultatet før finansielle poster udgør 1,2 mio. kr., og endelig udgør årets resultat for 2023 2,3 mio. kr. Årets resultat er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse, og betragtes på den baggrund som tilfredsstillende.

## Administration

Selskabet administreres i et kontorfællesskab med moderfonden, Aarhus Universitets Forskningsfond.

Fondens administrerende direktør udgør direktionen i selskabet, mens regnskabsføring og økonomistyring varetages af fondens økonomichef og øvrige personale. Det daglige ansvar for ejendomsporteføljens drift og vedligehold samt tilsyn m.v. med igangværende opgaver varetages af en bygningsgruppe, mens udlejningen håndteres af en boligudlejningsgruppe.

Det administrative arbejde og viceværtfunktionerne varetages af selskabets personale og i kontorfællesskabet efter en administrationsaftale, mens det praktiske arbejde med vedligehold outsources på delkontrakter med private firmaer.

Selskabet har derudover et netværk af rådgivere inden for långivning, økonomi, jura, miljø og byggeri, som inddrages efter behov og anvendes som vidensberedskab.



# Ledelsesberetning

## Markedsrisici

Selskabets resultat før finansielle poster vil primært være afhængig af udviklingen på lejemarkedet, hvor tomgangsleje og prisudvikling i løbet af nogle år kan påvirke indtægterne. Der holdes i den forbindelse øje med fx kandidatreformen, der kan have en indvirkning på lejergrundlaget. Tidligere omlægning af en række lån til fast rente har medvirket til at udnytte det tidligere lave renteniveau. Ved optagelse af yderligere lån de kommende år vil FEAS' rentepolitik være med til at sikre, at renterisikoen ligger på et acceptabelt niveau. Endvidere vil selskabets resultat være afhængigt af eventuelt forhøjede omkostninger i forbindelse med de daglige drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

## Miljøpåvirkning

Selskabet påvirker primært miljøet via forsyninger, herunder ikke mindst opvarmning af selskabets ejendomme og ved opførelse, renovering eller ombygning af ejendomme. Selskabet ser miljø og klima som en central del af fremtidens byggeri, og det er et område, som ledelsen prioriterer højt. Hensyn til miljø og klima er indarbejdet i selskabets arbejdsgange, og selskabet følger således som minimum gældende byggeregler m.v. ved ombygning, renovering og opførelse af nye ejendomme, og arbejder samtidig med DGNB certificering for bæredygtighed. Selskabets ejendomme er opvarmet via fjernvarme, og tilsvarende er alle selskabets biler elbiler.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en positiv udvikling hvad angår omsætning, samt en balance og et resultat på niveau med det foregående år.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		17.138	10.856
Andre eksterne omkostninger		-8.052	-7.325
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.086</b>	<b>3.531</b>
Personaleomkostninger	1	-1.907	-1.595
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.998	-3.685
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.181</b>	<b>-1.749</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.636	1.511
Finansielle indtægter	2	81	2
Finansielle omkostninger	3	-1.614	-818
<b>Årets resultat</b>		<b>2.284</b>	<b>-1.054</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.636	1.511
Overført resultat	-352	-2.565
	<b>2.284</b>	<b>-1.054</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Grunde og bygninger		244.811	227.237
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.666	1.977
Materielle anlægsaktiver under udførelse		826	16.312
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>247.303</b>	<b>245.526</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	29.090	26.454
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>29.090</b>	<b>26.454</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>276.393</b>	<b>271.980</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39	132
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	9.239	5
Andre tilgodehavender		19.747	40
Periodeafgrænsningsposter		46	31
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.071</b>	<b>208</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17</b>	<b>3.388</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.088</b>	<b>3.596</b>
<b>Aktiver</b>		<b>305.481</b>	<b>275.576</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		111.000	110.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.147	1.511
Overført resultat		61.418	32.770
<b>Egenkapital</b>		<b>176.565</b>	<b>144.281</b>
Gæld til realkreditinstitutter		97.199	97.507
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>97.199</b>	<b>97.507</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	308	304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		649	1.469
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.590	30.175
Deposita		1.824	1.433
Anden gæld		346	407
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.717</b>	<b>33.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>128.916</b>	<b>131.295</b>
<b>Passiver</b>		<b>305.481</b>	<b>275.576</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	110.000	1.511	32.770	144.281
Kontant kapitalforhøjelse	1.000	0	29.000	30.000
Årets resultat	0	2.636	-352	2.284
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>111.000</b>	<b>4.147</b>	<b>61.418</b>	<b>176.565</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.882	1.570
Andre omkostninger til social sikring	25	25
	<u>1.907</u>	<u>1.595</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	120	20
	<u>120</u>	<u>20</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2023 TDKK 42 (2022: TDKK 43)		
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	81	2
	<u>81</u>	<u>2</u>
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	125	95
Andre finansielle omkostninger	1.489	723
	<u>1.614</u>	<u>818</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	252.246	6.636	16.312
Tilgang i årets løb	2.974	0	4.801
Overførsler i årets løb	20.287	0	-20.287
Kostpris 31. december	275.507	6.636	826
Ned- og afskrivninger 1. januar	25.009	4.659	0
Årets afskrivninger	5.687	311	0
Ned- og afskrivninger 31. december	30.696	4.970	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>244.811</b>	<b>1.666</b>	<b>826</b>
Afskrives over	20-75 år	5-20 år	

## 5. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	24.943	0
Tilgang i årets løb	0	24.943
Kostpris 31. december	24.943	24.943
Værdireguleringer 1. januar	1.511	0
Årets resultat	2.636	1.511
Værdireguleringer 31. december	4.147	1.511
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.090</b>	<b>26.454</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
Parkkollegierne P/S	Aarhus	TDKK 10.000	100%

# Noter til årsregnskabet

## 6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

I tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets cash pool som pr. 31. december 2023 er indestående med TDKK 9.239. Selskabets cash pool udgjorde pr. 31. december 2022 en gæld på TDKK 30.170 og var indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder ultimo 2022.

2023	2022
TDKK	TDKK

## 7. 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	95.933	96.255
Mellem 1 og 5 år	1.266	1.252
Langfristet del	97.199	97.507
Inden for 1 år	308	304
	<u>97.507</u>	<u>97.811</u>

2023	2022
TDKK	TDKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 55.518 36.667

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 50.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af 28.766 9.843

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:



# Noter til årsregnskabet

## 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05.	Aarhus N

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FEAS Bolig P/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for mellemstor klasse C til regnskabsklasse B. Ændringen har ikke påvirket indregning og måling, men alene præsentationen og oplysningsniveauet i årsrapporten.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen med den lejeindtægt, der kan henføres til regnskabsåret.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægt, såsom forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene, omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## Af- og nedskrivninger

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

## 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 omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i resultatopgørelsen henholdsvis skyldige og udskudte skatter i balancen. Direkte eller indirekte selskabsdeltager, som er selvstændige skattesubjekter, beskattes af selskabets indkomst.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger (ekskl. særlige installationer)	50-75 år
Særlige installationer	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	0-15 %
Særlige installationer	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

## Egenkapital

### Udbytte

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.