

Brede Ejendomsselskab ApS

Strandvejen 100 B, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 11 16 14 05

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

Niels Krarup-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Brede Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 18. juni 2024

Direktion

Bo Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bestyrelse

Niels Krarup-Hansen
Formand

Jan Jürgensen

Karin Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bo Jürgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Brede Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brede Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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 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 selskabet 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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.

København, den 18. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor
mne30220

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Brede Ejendomsselskab ApS Strandvejen 100 B 3070 Snekkersten |
| | CVR-nr.: 11 16 14 05 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Niels Krarup-Hansen, Formand Jan Jürgensen Karin Jürgensen Anders Krarup-Hansen Bo Jürgensen |
| Direktion | Bo Jürgensen Anders Krarup-Hansen |
| Revision | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Dattervirksomhed | K/S B.H. 24, Snekkersten (ophørt 2023) |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvilket i sagens natur er behæftet med skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.597 t.kr. mod 3.869 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 251 t.kr. mod 4.530 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Nettoomsætning | 3.596.884 | 3.869.102 |
| Andre eksterne omkostninger | -329.510 | -343.308 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -1.215.585 | -1.509.286 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.356.967 | 4.745.151 |
| Bruttoresultat | 694.822 | 6.761.659 |
| 2 Personaleomkostninger | -226.891 | -252.931 |
| Driftsresultat | 467.931 | 6.508.728 |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 668 | -114.573 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 35.753 |
| Andre finansielle indtægter | 397.529 | 0 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -631.929 | -635.304 |
| Resultat før skat | 234.199 | 5.794.604 |
| Skat af årets resultat | 16.365 | -1.264.521 |
| Årets resultat | 250.564 | 4.530.083 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 6.000.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -2.749.436 | -1.469.917 |
| Disponeret i alt | 250.564 | 4.530.083 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendomme | 31.000.000 | 44.750.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>31.000.000</u> | <u>44.750.000</u> |
| 5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>31.000.000</u> | <u>44.750.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos lejere | 0 | 107.211 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 373.103 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 16.210 | 444.040 |
| Andre tilgodehavender | 152.021 | 162.866 |
| Tilgodehavender i alt | <u>168.231</u> | <u>1.087.220</u> |
| Likvide beholdninger | <u>2.354.275</u> | <u>1.716.498</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.522.506</u> | <u>2.803.718</u> |
| Aktiver i alt | <u>33.522.506</u> | <u>47.553.718</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | kr. | kr. |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 1.280.000 | 1.280.000 |
| Overført resultat | 5.008.876 | 7.758.312 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 6.000.000 |
| Egenkapital i alt | 9.288.876 | 15.038.312 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 5.239.176 | 7.839.331 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 5.239.176 | 7.839.331 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.344.443 | 14.851.854 |
| Deposita | 633.825 | 840.127 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 12.978.268 | 15.691.981 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 477.432 | 604.007 |
| Gæld til pengeinstitutter | 58 | 157 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 185.788 | 276.316 |
| Anden gæld | 5.352.908 | 7.989.892 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 113.722 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 6.016.186 | 8.984.094 |
| Gældsforpligtelser i alt | 18.994.454 | 24.676.075 |
| Passiver i alt | 33.522.506 | 47.553.718 |
| 7 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | Foreslået udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|--|---------------------------|--------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 1.280.000 | 7.758.312 | 6.000.000 | 15.038.312 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -6.000.000 | -6.000.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -2.749.436 | 3.000.000 | 250.564 |
| | 1.280.000 | 5.008.876 | 3.000.000 | 9.288.876 |

Noter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.356.967 | 4.745.151 |
| | -1.356.967 | 4.745.151 |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 223.463 | 249.243 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.428 | 3.688 |
| | 226.891 | 252.931 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 631.929 | 635.304 |
| | 631.929 | 635.304 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 17.834.074 | 23.818.642 |
| Afgang i årets løb | -4.134.452 | -5.984.567 |
| Kostpris 31. december 2023 | 13.699.622 | 17.834.075 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 26.915.926 | 35.681.358 |
| Årets regulering til dagsværdi | -1.356.967 | 4.745.151 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | -8.258.581 | -13.510.584 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | 17.300.378 | 26.915.925 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 31.000.000 | 44.750.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 lejlighed, 1 klinik, 5 kælderrum og 3 butikker på i alt 695 m² beliggende i 3460 Birkerød samt en ejendom beliggende i 2800 Kongens Lyngby med 7 butikker og kælderrum på i alt 2.577 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) | 7 | 7 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 31.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

| Afkast % | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|----------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| 6,50% | 32.850.000 | 31.000.000 | 1.850.000 |
| 7,50% | 28.400.000 | 31.000.000 | -2.600.000 |

Noter

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 kr. | |
|--|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | | | |
| Anskaffelsessum, primo 1. januar 2023 | 748.000 | 748.000 | |
| Afgang i årets løb | -748.000 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2023 | 0 | 748.000 | |
| Nedskrivninger 1. januar 2023 | -2.290.576 | -2.176.003 | |
| Andel af årets resultat | 500 | -85.700 | |
| Årets tilbageførsler på afgang | 2.289.908 | 0 | |
| Andel af forpligtelser i K/S B.H. 24 | 168 | -28.873 | |
| Nedskrivninger 31. december 2023 | 0 | -2.290.576 | |
| Modregnet i tilgodehavender | 0 | 1.542.576 | |
| Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser | 0 | 1.542.576 | |
| Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport | | | |
| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
| | | kr. | kr. |
| K/S B.H. 24, Snekkersten | 74,8 % | - | 668 |
| | | - | 668 |
| 6. Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld i alt | Kortfristet | Langfristet |
| | 31/12 2023 | del af lang- | gæld |
| | kr. | fristet gæld | 31/12 2023 |
| | kr. | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.821.875 | 477.432 | 12.344.443 |
| Deposita | 633.825 | 0 | 633.825 |
| | 13.455.700 | 477.432 | 12.978.268 |
| | | | 9.233.343 |

Noter

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 kr. |
|--|-------------------|--|
| 7. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme kr. |
| Dagsværdi 31. december 2023 | | 31.000.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | -1.356.967 |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en bogført værdi pr. 31. december 2023 på t.kr. 13.456 er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 31.000.

Der er i selskabets ejendomme udover gæld til realkreditinstitutter tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 7.360, som er deponeret til sikkerhed for selskabets bankmellemværender.

Selskabet har stillet garanti for huslejeindtægter i frasolgt ejendom på 750 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i kommanditselskabet K/S B.H. 24 (ophørt 2023).

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brede Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.