

Alte Finans ApS

Hasserisvej 123, 9000 Aalborg
CVR-nr. 13 62 32 95

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.11.21

Ken Nimand Larsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

Selskabet

Alte Finans ApS
Hasserisvej 123
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 13 62 32 95
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Ken Nimand Larsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Modervirksomhed

KNL Holding Aalborg ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Alte Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. november 2021

Direktionen

Ken Nimand Larsen

Til kapitalejeren i Alte Finans ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Alte Finans ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med udfaldet af sagen med kreditinstitut omhandlende uberettiget indfrielse af renteswap. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret. vedr. dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aalborg, den 24. november 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35822

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært i udlejning af fast ejendom. Selskabet investerer i og udvikler ejendomme til butikslejemål og restaurationer på velbeliggende placeringer i centrum af Aalborg og Skagen.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har indgået en renteswapaftale med kreditinstitut. Indtil 30.06.20 har værdien heraf været indregnet på baggrund af opgørelse fra kreditinstituttet. Der har over det seneste år været drøftelser med kreditinstituttet i forhold til værdifastsættelsen af renteswappen, herunder vilkår for en eventuel indfrielse heraf, uden det har udmyntet sig en løsning herpå.

Kreditinstitut har i april 2021 ophævet og indfriet renteswappen uden at være berettiget til dette, hvorfor selskabet har gjort krav gældende om uberettiget indfrielse af renteswappen samt gjort erstatningsansvar gældende. Beløbsmæssigt anderkender selskabet ikke at skyldte kreditinstitut t.DKK 3.161, hvorfor dette ikke er indregnet som en gældsforpligtelse. Derudover har kreditinstitut hævet den tilhørende sikringskonto t.DKK 5.473.

På baggrund af udvikling i renteniveau og vurdering af udviklingen i renteswappen grundet stigende rente samt fald i restløbetid vurderes det, at renteswappen pr. 30.06.21 vil have udviklet sig gunstigt med t.DKK 3.161, hvorfor dette er indregnet som indtægt pr. 30.06.21 under finansielle indtægter. Den positive påvirkning af resultatet efter skat kan opgøres til t.DKK 2.466.

Kreditinstitut har omvendt gjort gældende, at selskabet skylder t.DKK 3.161 og kræver dette indfriet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 2.843.264 mod DKK 400.634 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.407.573.

Resultatet er tilfredsstillende, og begrundet i en positiv udvikling på flere fronter, herunder en forbedret udlejning, et stort fald i markedsværdien af renteswappen og frasalg af ejendomme med lejetomgang.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til et afkast mellem 5,0% og 8,0%. Nedenfor kan ses hvilken betydning et udsving i afkastet vil have på årets resultat, værdien af ejendomsporteføljen og egenkapitalen.

Kapitaliseringsfaktor	-0,5% Nuværende		0,5%
Værdi af ejendom	71.205.000	64.675.000	59.188.000
Årets resultat	4.657.213	377.353	-3.902.507
Egenkapital	22.221.522	17.941.662	13.661.802

Forventet udvikling

Selskabet følger den lagte strategi og forventer at kunne forbedre den primære indtjening. Der er naturligvis usikkerhed forbundet med udviklingen i selskabets finansielle instrument, hvorfor resultatet kan blive påvirket heraf i såvel positiv som negativ retning.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Bruttofortjeneste	1.422.177	2.279.896
2	Personaleomkostninger	-75.682	-419.851
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.346.495	1.860.045
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.518	-42.160
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.307.977	1.817.885
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	0
	Resultat af primær drift	1.507.977	1.817.885
	Andre driftsomkostninger	-73.182	0
	Resultat før finansielle poster	1.434.795	1.817.885
3	Finansielle indtægter	5.018.017	1.774.791
4	Finansielle omkostninger	-2.803.548	-3.078.642
	Resultat før skat	3.649.264	514.034
	Skat af årets resultat	-806.000	-113.400
	Årets resultat	2.843.264	400.634
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.843.264	400.634
	I alt	2.843.264	400.634
	Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	0	0

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	64.675.000	64.475.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	910.931	949.449
5	Materielle anlægsaktiver i alt	65.585.931	65.424.449
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.080.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	1.080.000
	Anlægsaktiver i alt	65.585.931	66.504.449
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	280.362	182.383
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.510.621	1.412.014
	Andre tilgodehavender	0	2.151
	Periodeafgrænsningsposter	21.696	145.682
	Tilgodehavender i alt	1.812.679	1.742.230
	Likvide beholdninger	11.914	5.487.323
	Omsætningsaktiver i alt	1.824.593	7.229.553
	Aktiver i alt	67.410.524	73.734.002

PASSIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	19.907.573	12.566.672
	Egenkapital i alt	20.407.573	13.066.672
	Hensættelser til udskudt skat	4.867.000	4.061.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.867.000	4.061.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.245.006	18.016.192
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.245.006	18.016.192
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.687.338	2.681.594
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	22.097.361	20.959.438
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	331.112	247.242
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.066.779
	Deposita	1.113.964	1.531.456
	Selskabsskat	1	0
	Anden gæld	661.169	9.088.229
	Periodeafgrænsningsposter	0	15.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.890.945	38.590.138
	Gældsforpligtelser i alt	42.135.951	56.606.330
	Passiver i alt	67.410.524	73.734.002

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20		
Saldo pr. 01.07.19	500.000	12.166.038
Forslag til resultatdisponering	0	400.634
Saldo pr. 30.06.20	500.000	12.566.672
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21		
Saldo pr. 01.07.20	500.000	12.566.672
Koncerntilskud	0	4.497.637
Forslag til resultatdisponering	0	2.843.264
Saldo pr. 30.06.21	500.000	19.907.573

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har indgået en renteswapaftale med kreditinstitut. Indtil 30.06.20 har værdien heraf været indregnet på baggrund af opgørelse fra kreditinstituttet. Der har over det seneste år været drøftelser med kreditinstituttet i forhold til værdifastsættelsen af renteswappen, herunder vilkår for en eventuel indfrielse heraf, uden det har udmyntet sig en en løsning herpå.

Kreditinstitut har i april 2021 ogsagt og indfriet renteswappen uden at være berettiget til dette, hvorfor selskabet har gjort krav gældende om uberettiget indfrielse af renteswappen samt gjort erstatningsansvar gældende. Beløbsmæssigt anderkender selskabet ikke at skyldte kreditinstituttet t.DKK 3.161, hvorfor dette ikke er indregnet som en gældsforpligtelse. Derudover har kreditinstitut hævet den tilhørende sikringskonto t.DKK 5.473.

På baggrund af udvikling i renteniveau og vurdering af udviklingen i renteswappen grundet stigende renteniveau samt fald i restløbetid vurderes det, at renteswappen pr. 30.06.21 vil have udviklet sig gunstigt med t.DKK 3.161, hvorfor dette er indregnet som indtægt pr. 30.06.21 under finansielle indtægter. Den positive påvirkning af resultatet efter skat kan opgøres til t.DKK 2.466.

Kreditinstitut har omvendt gjort gældende, at selskabet skylder t.DKK 3.161 og kræver dette indfriet.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	57.411	344.559
Pensioner	7.200	43.200
Andre omkostninger til social sikring	1.335	4.872
Andre personaleomkostninger	9.736	27.220
I alt	75.682	419.851
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	68.075	58.077
Renteindtægter i øvrigt	18.332	121.926
Valutakursreguleringer	39.927	22.735
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	4.859.587	1.565.179
Øvrige finansielle indtægter	32.096	6.874
Øvrige finansielle indtægter	4.949.942	1.716.714
I alt	5.018.017	1.774.791

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	197.755	181.837
Renteomkostninger i øvrigt	2.574.692	2.866.805
Øvrige finansielle omkostninger	31.101	30.000
Øvrige finansielle omkostninger	2.605.793	2.896.805
I alt	2.803.548	3.078.642

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	48.859.954	4.529.511
Tilgang i året	0	171.863
Afgang i året	0	-171.863
Kostpris pr. 30.06.21	48.859.954	4.529.511
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-3.580.062
Afskrivninger i året	0	-38.518
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-3.618.580
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	15.615.046	0
Dagsværdireguleringer i året	200.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	15.815.046	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	64.675.000	910.931

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	2.687.338	4.578.397	17.932.344	20.697.786
I alt	2.687.338	4.578.397	17.932.344	20.697.786

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	64.675.000	64.675.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. For ejendomsporteføljen er fastsat et afkast mellem 5,0% og 8,0% alt afhængig af bl.a. beliggenheden i Nordjylland.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på alle investeringsejendomme, men alene på ejendomme som er sat til salg.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet er part i nogle retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Selskabet har indgået administrationsaftale med tilknyttede virksomheder. Det årlige honorar udgør t.DKK 96.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.881 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 64.675.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 33.960, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 64.675. Ejerpantebrevene er er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, som på balancedagen udgør t.DKK 22.096.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.