

# Alte Finans ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.12.23

Ken Nimand Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	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 01.07.22 - 30.06.23 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. december 2023

**Direktionen**

Ken Nimand Larsen

**Til kapitalejeren i Alte Finans ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Alte Finans ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, 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. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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 revisorers 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 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 18. december 2023

### 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 butiksljemål og restaurationer på velbeliggende placeringer i centrum af Aalborg og Skagen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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.

Kreditinstitut har i april 2021 opsagt 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 ville 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. Ved renteniveauet pr. 30.06.23 er det ledelsens vurdering at renteswappen ville have udviklet sig positivt med op mod t.DKK 3.000.

Kreditinstitut har omvendt gjort gældende, at selskabet skylder t.DKK 3.161 og kræver dette indfriet. Forholdet er ikke afklaret endnu.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -3.853.947 mod DKK -1.097.732 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.424.052.

Resultatet er utilfredsstillende, og begrundet med høje advokatomkostninger i året samt erstatninger vedr. tabte sager i året. Det forventes derfor, at resultatet vil blive forbedret næste år, hvor der ikke forventes disse omkostninger i samme grad.



Resultatet fra den primære udlejningsaktivitet viser et overskud på t.DKK 989 før renter og dagsværdireguleringen af investeringsejendommene på t.DKK -4.240. Dagsværdireguleringen kan henføres til øget afkastkrav.

Det forventes for 2023/24 et forbedret driftsresultat som følge af mindre tomgang.

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 ejendomme	54.179.000	50.975.000	47.683.000
Årets resultat	-1.355.880	-3.855.205	-6.422.760
Egenkapital	19.921.915	17.422.795	14.855.035

### Forventet udvikling

Selskabet følger den lagte strategi og forventer at kunne forbedre den primære indtjening, hvilket indgåede lejekontrakter bekræfter.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.241.354</b>	<b>1.219.050</b>
2	Personaleomkostninger	-191.882	-173.933
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.049.472</b>	<b>1.045.117</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.361	-61.228
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>990.111</b>	<b>983.889</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.240.000	300.000
	Andre driftsomkostninger	0	-1.589.496
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.249.889</b>	<b>-305.607</b>
3	Finansielle indtægter	81.269	132.795
4	Finansielle omkostninger	-1.729.826	-1.355.074
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.898.446</b>	<b>-1.527.886</b>
	Skat af årets resultat	1.044.499	430.154
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.853.947</b>	<b>-1.097.732</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-3.853.947	-1.097.732
	<b>I alt</b>	<b>-3.853.947</b>	<b>-1.097.732</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	50.975.000	61.175.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	962.892	1.022.253
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.937.892</b>	<b>62.197.253</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.937.892</b>	<b>62.197.253</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.489	65.638
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.469.526	1.664.470
	Tilgodehavende selskabsskat	244.423	389.283
	Periodeafgrænsningsposter	0	59.191
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.782.438</b>	<b>2.178.582</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.287</b>	<b>3.510.287</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.793.725</b>	<b>5.688.869</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.731.617</b>	<b>67.886.122</b>

		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	16.924.052	20.777.999
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.424.052</b>	<b>21.277.999</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.794.000	4.836.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.794.000</b>	<b>4.836.000</b>
6	Gæld til kreditinstitutter	27.796.842	36.296.982
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.796.842</b>	<b>36.296.982</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	462.852	1.240.278
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.539.600	2.171.595
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.489	720.922
	Gæld til tilknyttede virksomheder	95.551	0
	Deposita	827.522	692.593
	Anden gæld	595.709	649.753
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.716.723</b>	<b>5.475.141</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.513.565</b>	<b>41.772.123</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.731.617</b>	<b>67.886.122</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22		
Saldo pr. 01.07.21	500.000	19.907.573
Koncerntilskud	0	1.968.158
Forslag til resultatdisponering	0	-1.097.732
Saldo pr. 30.06.22	500.000	20.777.999
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	500.000	20.777.999
Forslag til resultatdisponering	0	-3.853.947
Saldo pr. 30.06.23	500.000	16.924.052

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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.

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 ville 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. Ved renteniveauet pr. 30.06.23 er det ledelsens vurdering at renteswappen ville have udviklet sig positivt med op mod t.DKK 3.000.

Kreditinstitut har omvendt gjort gældende, at selskabet skylder t.DKK 3.161 og kræver dette indfriet. Forholdet er endnu ikke afklaret.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<hr/>		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	8.000	0
Andre personaleomkostninger	183.882	173.933
<hr/>		
I alt	191.882	173.933
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
<hr/>		

---

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

---

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	79.894	74.149
Renteindtægter i øvrigt	1.339	7.706
Valutakursreguleringer	36	50.940

---

I alt	81.269	132.795
-------	--------	---------

---

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.449	64.267
Renteomkostninger i øvrigt	228.358	249.512
Valutakursreguleringer	0	3
Øvrige finansielle omkostninger	1.492.019	1.041.292

---

I alt	1.729.826	1.355.074
-------	-----------	-----------

---

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	46.238.578	4.702.061
Afgang i året	-4.509.995	0
Kostpris pr. 30.06.23	41.728.583	4.702.061
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-3.679.808
Afskrivninger i året	0	-59.361
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-3.739.169
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	14.936.422	0
Dagsværdireguleringer i året	-3.000.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.690.005	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	9.246.417	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	50.975.000	962.892

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til kreditinstitutter	462.852	25.751.412	28.259.694	37.537.260
I alt	462.852	25.751.412	28.259.694	37.537.260



## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	50.975.000	50.975.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.000.000	-3.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen 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 er forrentningskrav hos en køber under hensynstagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. For ejendomsporteføljen er fastsat er afkast mellem 5% og 8% alt afhængig af bl.a. beliggenhed 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.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.412.

### *Andre eventualforpligtelser*

En virksomhed har anlagt retssag mod selskabet med krav om erstatning på t.DKK 136. Retsagen er endnu på et tidligt stadie, og udfaldet af retssagen er uvist på nuværende tidspunkt. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 64.810, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 50.975. Ejerpantebrevene er er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, som på balancedagen udgør t.DKK 30.930.

## 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.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.