

West Star Property Holding A/S

Strandvejen 126, 2900 Hellerup
CVR-nr. 18 20 42 07

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.01.24

Peter Lundholm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

Selskabet

West Star Property Holding A/S
Strandvejen 126
2900 Hellerup
Hjemsted: Hellerup
CVR-nr.: 18 20 42 07
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Peter Lundholm

Bestyrelse

Peter Lundholm
Jane Elizabeth Lundholm
Oliver James Lee Lundholm
Phillip David Lee Lundholm

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. januar 2024

Direktionen

Peter Lundholm

Bestyrelsen

Peter Lundholm

Jane Elizabeth Lundholm

Oliver James Lee Lundholm

Phillip David Lee Lundholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i West Star Property Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West Star Property Holding A/S for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdien af selskabets investeringsejendomme og kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhed og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme og kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Næstved, den 10. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Lars Engelsted Petersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11683

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme.

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 måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en DCF-model (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 523.000 pr. 30.06.23 bl.a. baseret på en diskontoreringsfaktor på 7,5% inkl. inflation samt de forventede bruttolejeindtægter, driftsomkostninger og forbedringsomkostninger. Diskonteringsfaktoren er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsestand. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og Københavnsområdet, og har flere boliglejemål og erhvervslejemål.

Hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 51,5 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 136 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger bruttolejeindtægter, driftsomkostninger, forbedringsomkostninger, mer-lejeindtægter vedrørende forbedringsprojekter og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger og påvirkningen heraf er beskrevet i note 1.

Selskabet indregner og måler kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode. Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de tre helejede datterselskaber West Star Property ApS, West Star Esate ApS og York Oil and Gas Investment ApS, hvis aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme. Datterselskaberne måler investeringsejendomme til dagsværdi ligesom selskabet. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien af datterselskabernes investeringsejendomme, hvilket medfører at der er væsentlig usikkerhed knyttet til den indregnede indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -346.278.570 mod DKK 13.985.757 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 214.530.534.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af selskabets ejendom. Årets drift har været tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	15.114.218	14.380.055
2	Personaleomkostninger	-3.867.438	-4.367.864
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-369.709	-467.521
	Resultat før dagsværdireguleringer	10.877.071	9.544.670
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-409.426.498	-80.863
	Andre driftsomkostninger	-26.500	0
	Resultat af primær drift	-398.575.927	9.463.807
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-31.426.398	885.169
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.750	5.931
	Andre finansielle indtægter	4.815.597	11.762.411
5	Andre finansielle omkostninger	-9.047.198	-5.216.399
	Resultat før skat	-434.226.176	16.900.919
	Skat af årets resultat	87.947.606	-2.915.162
	Årets resultat	-346.278.570	13.985.757

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-31.590.928	141.100
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	Overført resultat	-314.687.642	13.344.657
	I alt	-346.278.570	13.985.757

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	17.877.038	15.001.757
	Investeringsejendomme	523.000.000	931.373.125
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.318	163.519
	Materielle anlægsaktiver i alt	540.982.356	946.538.401
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.071.992	87.873.390
	Kapitalandele i associerede virksomheder	365.237	357.487
	Finansielle anlægsaktiver i alt	56.437.229	88.230.877
	Anlægsaktiver i alt	597.419.585	1.034.769.278
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	719.601	719.601
	Tilgodehavende selskabsskat	0	466.279
	Andre tilgodehavender	10.956.291	5.704.383
6	Tilgodehavender i alt	11.675.892	6.890.263
	Andre værdipapirer og kapitalandele	88.671	88.671
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	88.671	88.671
	Likvide beholdninger	0	2.000.000
	Omsætningsaktiver i alt	11.764.563	8.978.934
	Aktiver i alt	609.184.148	1.043.748.212

PASSIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	56.224.949	87.815.877
	Overført resultat	157.805.585	472.493.227
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	Egenkapital i alt	214.530.534	561.309.104
	Hensættelser til udskudt skat	45.147.268	133.096.792
7	Andre hensatte forpligtelser	658.443	696.731
	Hensatte forpligtelser i alt	45.805.711	133.793.523
8	Gæld til realkreditinstitutter	296.898.773	300.950.483
8	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.610.982	1.334.262
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	2.500.000
8	Deposita	9.719.972	8.200.881
8	Selskabsskat	1.918	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	310.731.645	312.985.626
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.368.160	4.202.283
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.005.743	4.585.418
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	757.955	826.110
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.945.499	22.766.652
	Selskabsskat	600.395	889.908
	Anden gæld	2.438.506	2.389.588
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.116.258	35.659.959
	Gældsforpligtelser i alt	348.847.903	348.645.585
	Passiver i alt	609.184.148	1.043.748.212

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Afledte finansielle instrumenter

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	500.000	87.674.777	459.148.570	1.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	141.100	13.344.657	500.000
Saldo pr. 30.06.22	500.000	87.815.877	472.493.227	500.000
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	500.000	87.815.877	472.493.227	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-31.590.928	-314.687.642	0
Saldo pr. 30.06.23	500.000	56.224.949	157.805.585	0

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 måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en DCF-model (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 523.000 pr. 30.06.23 bl.a. baseret på en diskontoreringsfaktor på 7,5% inkl. inflation samt de forventede bruttolejeindtægter, driftsomkostninger og forbedringsomkostninger. Diskonteringsfaktoren er fastsat under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og vedligeholdelsestand. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og Københavnsområdet, og har flere boliglejemål og erhvervslejemål.

Hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommenes dagsværdi falde med ca. DKK 51,5 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommenes dagsværdi falde med ca. DKK 136 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger bruttolejeindtægter, driftsomkostninger, forbedringsomkostninger, mer-lejeindtægter vedrørende forbedringsprojekter og diskonteringsfaktor.

Selskabet indregner og måler kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode. Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de tre helejede datterselskaber West Star Property ApS, West Star Esate ApS og York Oil and Gas Investment ApS, hvis aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme. Datterselskaberne måler investeringsejendomme til dagsværdi ligesom selskabet. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien af datterselskabernes investeringsejendomme, hvilket medfører at der er væsentlig usikkerhed knyttet til den indregnede indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
2. Personalemkostninger		
Lønninger	3.551.469	4.035.759
Pensioner	59.200	114.400
Andre omkostninger til social sikring	25.656	30.443
Andre personaleomkostninger	231.113	187.262
I alt	3.867.438	4.367.864
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	7

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-31.426.398	885.169
I alt	-31.426.398	885.169

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	7.750	5.931
I alt	7.750	5.931

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.598.629	333.158
Renteomkostninger i øvrigt	7.350.993	3.270.720
Øvrige finansielle omkostninger	97.576	1.612.521
I alt	9.047.198	5.216.399

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	2.302.799	2.054.127
---	-----------	-----------

Andre tilgodehavender omfatter indeståender på t.DKK 2.303 i Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 18 B.

7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	658.443	696.731
----------------------------	---------	---------

8. 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 realkreditinstitutter	4.368.160	274.992.949	301.266.933	305.152.766
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.610.982	1.610.982	1.334.262
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Deposita	0	9.719.972	9.719.972	8.200.881
Selskabsskat	0	0	1.918	0
I alt	4.368.160	288.823.903	315.099.805	317.187.909

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	523.000.000	8.395.852	531.395.852
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-409.426.498	4.775.095	-404.651.403

Investeringssejendomme:

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en DCF-model (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 523.000 pr. 30.06.23 bl.a. baseret på en diskontoreringsfaktor på 7,5% inkl. inflation samt de forventede bruttolejeindtægter, driftsomkostninger og forbedringsomkostninger. Diskonteringsfaktoren er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsestand. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og Københavnsområdet, og har flere boligejemål og erhvervslejemål.

Hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 51,5 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 136 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger bruttolejeindtægter, driftsomkostninger, forbedringsomkostninger, mer-lejeindtægter vedrørende forbedringsprojekter og diskonteringsfaktor.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendom.

10. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået realkreditlån med renteloft samt renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Realkreditlån med renteloft har en samlet hovedstol på t.DKK 50.563 og en løbetid på ca. 6-9 år fra 30.06.23 og renteswaps har en samlet hovedstol på t.DKK 73.000 og en løbetid på ca. 2,5-6 år fra den 30.06.23. De finansielle instrumenter er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 8.396. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 4.775 i resultatopgørelsen. De finansielle instrumenter er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

11. 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 6.714.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 303.569 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 541.189.

13. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

13. 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 omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og 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 DKK
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

løbende som finansiel 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. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 grunde og bygninger samt 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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

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 nettosalgpris 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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.

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 an-

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.