



R.R.P.'s Minde ApS

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 18875942

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.11.2023

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

R.R.P.'s Minde ApS
Grønløkkevej 10
5000 Odense C

CVR-nr.: 18875942
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023
Telefonnummer: 66 14 13 52
Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand
Hans Peter Poulsen
Jack Preben Pedersen
Svend Poulsen
Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for R.R.P.'s Minde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.11.2023

Direktion

Hans Peter Poulsen
direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Peter Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

Jens Misser Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i R.R.P.'s Minde ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for R.R.P.'s Minde ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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 herudover 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.

Odense, den 10.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme som anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 16.361 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2022/23 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 5.839 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en positiv effekt på egenkapitalen med 4.787 t.kr. efter skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en beregnet værdi i henhold til den afkastbaseret metode.

Markedet for selskabets investeringsejendomsstype er faldet væsentligt og der er en forøget usikkerhed omkring målingen af dagsværdien af sådanne ejendomme.

I øvrigt henvises til note 5 i regnskabet for informationer omkring beregningen af dagsværdien samt følsomhedsberegninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		10.322.666	7.825.287
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.839.250	103.310.155
Personaleomkostninger	1	(1.101.994)	(1.132.051)
Af- og nedskrivninger		(32.875)	(32.875)
Driftsresultat		15.027.047	109.970.516
Andre finansielle indtægter	2	7.312.265	12.637.451
Andre finansielle omkostninger	3	(5.978.352)	(12.179.610)
Resultat før skat		16.360.960	110.428.357
Skat af årets resultat	4	(3.738.499)	(24.470.539)
Årets resultat		12.622.461	85.957.818
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.622.461	85.957.818
Resultatdisponering		12.622.461	85.957.818

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		419.637.552	412.324.601
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		54.792	87.667
Materielle aktiver under udførelse		0	104.327
Materielle aktiver	5	419.692.344	412.516.595
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		160.007.804	125.000.000
Finansielle aktiver	6	160.007.804	125.000.000
Anlægsaktiver		579.700.148	537.516.595
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.008	70.266
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.581.533
Andre tilgodehavender	7	6.376.763	258.073
Periodeafgrænsningsposter		33.583	30.350
Tilgodehavender		6.464.354	2.940.222
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	11.486.537
Værdipapirer og kapitalandele		0	11.486.537
Likvide beholdninger		18.903.546	10.477.843
Omsætningsaktiver		25.367.900	24.904.602
Aktiver		605.068.048	562.421.197

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.727.469	(1.059.800)
Overført overskud eller underskud		308.350.939	295.728.478
Egenkapital		312.278.408	294.868.678
Udskudt skat	8	74.365.512	72.657.610
Andre hensatte forpligtelser		2.810.634	2.585.804
Hensatte forpligtelser		77.176.146	75.243.414
Gæld til realkreditinstitutter		198.464.285	176.041.203
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.369.967	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	201.834.252	176.041.203
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	2.402.613	2.794.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.000	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.215	2.250.847
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.712.406	3.702.380
Anden gæld	10	7.383.008	7.440.595
Kortfristede gældsforpligtelser		13.779.242	16.267.902
Gældsforpligtelser		215.613.494	192.309.105
Passiver		605.068.048	562.421.197
Finansielle instrumenter	11		
Dagsværdioplysninger	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(1.059.800)	295.728.478	294.868.678
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	6.137.524	0	6.137.524
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.350.255)	0	(1.350.255)
Årets resultat	0	0	12.622.461	12.622.461
Egenkapital ultimo	200.000	3.727.469	308.350.939	312.278.408

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	906.114	942.202
Pensioner	166.217	157.402
Andre omkostninger til social sikring	27.874	30.742
Andre personaleomkostninger	1.789	1.705
	1.101.994	1.132.051
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.729.694	4.554.118
Renteindtægter i øvrigt	58.904	77.933
Dagsværdireguleringer	490.369	5.526.657
Øvrige finansielle indtægter	33.298	2.478.743
	7.312.265	12.637.451

3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.954.530	1.496.885
Dagsværdireguleringer	834.994	7.328.036
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	39.393
Øvrige finansielle omkostninger	1.188.828	3.315.296
	5.978.352	12.179.610

4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	2.022.657	(1.440.479)
Ændring af udskudt skat	1.707.902	25.911.018
Regulering vedrørende tidligere år	7.940	0
	3.738.499	24.470.539

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	111.305.429	164.375	104.327
Tilgange	1.473.701	0	0
Afgange	0	0	(104.327)
Kostpris ultimo	112.779.130	164.375	0
Opskrivninger primo	301.019.172	0	0
Årets opskrivninger	5.839.250	0	0
Opskrivninger ultimo	306.858.422	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(76.708)	0
Årets afskrivninger	0	(32.875)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(109.583)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	419.637.552	54.792	0

Selskabets ejendomme består af 3 boligejendomme med 250 lejemål på i alt 14.626 m², som er beliggende i København og Esbjerg. Porteføljen fordeler sig med 190 lejemål i København og 60 lejemål i Esbjerg

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 3,41% (2021/22: 2,75%) for investeringsejendommen i København, 4,10-4,95% (2021/22: 3,5%) for investeringsejendommene i Esbjerg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,6% pr. 30.06.2022 (pr. 30.06.2022: 3,3%). Ejendommene er i København værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 35.139 kr. pr. m² mod 34.383 kr. pr. m² pr. 30.06.2022 og i Esbjerg til en gennemsnitlig værdi på 13.160 kr. pr. m² mod 13.297 kr. pr. m² pr. 30.06.2022.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent.

I forbindelse med værdiansættelsen pr. 30.06.2023, har ledelsen indhentet vurderinger fra uafhængige ejendomsmægler på 2 af selskabets 3 ejendomme. Disse vurderinger har bidtaget til at reducere ledelsens usikkerhed omkring skønnet af værdiansættelsen.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Udviklingen i markedsrenterne i perioden efter statusdag har forøget usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets ejendommen.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 52,2 mio.kr.
En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 69,6 mio.kr.

6 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	125.000.000
Tilgange	35.007.804
Kostpris ultimo	160.007.804
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.007.804

7 Andre tilgodehavender

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Afledte finansielle instrumenter	6.087.613	0
Øvrige tilgodehavender	289.150	258.073
	6.376.763	258.073

I andre tilgodehavender indgår positiv værdi af renteswaps på i alt 6.088 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. For yderligere henvises der til note 12.

8 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Materielle aktiver	74.301.689	72.643.689
Tilgodehavender	7.388	6.677
Hensatte forpligtelser	278.360	228.897
Forpligtelser	(221.925)	(221.653)
Udskudt skat i alt	74.365.512	72.657.610

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.402.613	2.794.080	198.464.285	180.616.067
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	3.369.967	0
	2.402.613	2.794.080	201.834.252	180.616.067

10 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	262.862	365.286
Afledte finansielle instrumenter	1.308.806	1.358.717
Anden gæld i øvrigt	5.811.340	5.716.592
	7.383.008	7.440.595

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på i alt 1.309 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. For yderligere henvises der til note 12.

11 Finansielle instrumenter

Selskabet har en samlet dagsværdi pr. 30.06.2023 på i alt 4.779 t.kr. vedrørende renteswaps, fordelt på 6.088 t.kr. indregnet under andre tilgodehavender og 1.309 t.kr. indregnet under anden gæld. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Tegnede renteswaps har en samlet rentehovedstol på

- Nordea, resthovedstol 2.443 t.kr., fast rente på 3,96% med udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 6.096 t.kr., fast rente på 5,05% med udløb den 30.12.2027
- Danske Bank, resthovedstol 16.102 t.kr., fast rente på 4,49% med udløb den 31.12.2034
- Danske Bank, resthovedstol 41.345 t.kr., fast rente på 2,40% med udløb den 31.12.2044
- Danske Bank, resthovedstol 40.000 t.kr., fast rente på 2,14% med udløb den 31.12.2030

12 Dagsværdioplysninger

	Investerings-	Afledte
	ejendomme	finansielle
	kr.	instrumenter
		kr.
Dagsværdi ultimo	419.637.552	4.778.807
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	5.839.250	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	6.137.524

13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 419.638 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 1.500 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 359.823 t.kr.

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
H.P.P. Holding A/S, Odense.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af husleje indregnes i resultatopgørelsen løbende, periodiseret over regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle aktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi,

hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen på den afkastbaserede model beregnes på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen og unoterede værdipapirer der måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemål.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning

ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.