



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kanalvej 1  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BILLUMS EJENDOMME APS**  
**KANALVEJ 11, 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2024

---

Ole Billum Jensen

CVR-NR. 25 19 33 77

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Billums Ejendomme ApS Kanalvej 11 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 25 19 33 77 Stiftet: 24. januar 2000 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Billum Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Lerchesvej 2 5700 Svendborg
<b>Advokat</b>	Mads Sommerlund Albanigade 30, 1. sal 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Billums Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 30. juni 2024

Direktion:

---

Ole Billum Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Billums Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Billums Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores 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.

#### **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 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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Faaborg, den 30. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er køb og salg af ejendomme, tilhørende drift og udlejning samt virksomhed med handel og service i øvrigt.

### Fusion

Selskabet er fusioneret med Faaborg Ejendomsservice ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2023. Som konsekvens er aktiviteterne i Faaborg Ejendomsservice ApS (ophørende selskab) overført til det fortsættende selskab Billums Ejendomme ApS. Årsregnskabet for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 omfatter således aktiviteterne for både det fortsættende selskab og det ophørende selskab. Fusionen har ikke medført ændringer i sammenligningstal vedrørende 2022, der derfor udelukkende hidrører fra Billums Ejendomme ApS.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.416.596</b>	<b>5.073.266</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.441.017	-970.442
Af- og nedskrivninger.....		-1.055.521	-523.556
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-755.828	-2.665.422
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.164.230</b>	<b>913.846</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	348.484	173.324
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.239.478	-522.076
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.273.236</b>	<b>565.094</b>
Skat af årets resultat.....	4	-306.156	-130.119
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>967.080</b>	<b>434.975</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		967.080	434.975
<b>I ALT</b> .....		<b>967.080</b>	<b>434.975</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		6.118.923	5.072.318
Investerings-ejendomme.....		68.723.389	71.308.022
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>74.842.312</b>	<b>76.380.340</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		300.000	300.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>75.142.312</b>	<b>76.680.340</b>
Biologiske aktiver.....		111.873	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>111.873</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.093.641	275.416
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.530.353	12.723.799
Andre tilgodehavender.....		1.023.756	1.276.993
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		408.210	256.332
Periodeafgrænsningsposter.....		293.313	147.345
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.349.273</b>	<b>14.679.885</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>5.795.424</b>	<b>1.508.833</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>16.256.570</b>	<b>16.188.718</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>91.398.882</b>	<b>92.869.058</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		252.500	250.000
Overført resultat.....		62.512.204	60.943.734
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>62.764.704</b>	<b>61.193.734</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.211.082	4.492.026
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.211.082</b>	<b>4.492.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.256.046	21.621.347
Anden gæld.....		2.008.579	1.897.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>18.264.625</b>	<b>23.518.828</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.631.286	1.828.801
Gæld til pengeinstitutter.....		17.142	43.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.550.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		225.314	889.355
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		495.105	615.005
Anden gæld.....		239.624	287.445
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.158.471</b>	<b>3.664.470</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.423.096</b>	<b>27.183.298</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>91.398.882</b>	<b>92.869.058</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	250.000	0	60.943.734	61.193.734
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....	2.500	601.390		603.890
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....</b>	<b>252.500</b>	<b>601.390</b>	<b>60.943.734</b>	<b>61.797.624</b>
Forslag til resultatdisponering.....			967.080	967.080
<b>Overførsler</b>				
Overført overkurs.....		-601.390	601.390	0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>252.500</b>	<b>0</b>	<b>62.512.204</b>	<b>62.764.704</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	2	
Løn og gager.....	1.338.819	878.638	
Pensioner.....	27.000	27.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	24.272	12.603	
Andre personaleomkostninger.....	50.926	52.201	
	<b>1.441.017</b>	<b>970.442</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	234.871	149.671	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	113.613	23.653	
	<b>348.484</b>	<b>173.324</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	196.216	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.043.262	522.076	
	<b>1.239.478</b>	<b>522.076</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-408.210	343.668	
Regulering af udskudt skat.....	714.366	-213.549	
	<b>306.156</b>	<b>130.119</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	5.517.034	75.022.964	
Overførsel.....	243.500	0	
Tilgang.....	2.255.564	671.195	
Afgang.....	-503.881	-2.975.360	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>7.512.217</b>	<b>72.718.799</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	444.716	0	
Overførsel.....	103.809	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-16.773	0	
Årets afskrivninger.....	861.542	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>1.393.294</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	-3.714.942	
Årets værdireguleringer.....	0	-755.828	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	475.360	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>-3.995.410</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>6.118.923</b>	<b>68.723.389</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelse	Industri	Butik	Kontor
Dagsværdi 31. december 2023..	2.757.279	14.267.777	48.088.931	3.609.402
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-115.795	-159.018	-738.318	257.303

## NOTER

## Note

5

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Investerings ejendommene består af 13 udlejningsejendomme - i alt 17 lejemål, som er beliggende i henholdsvis Sydfyn 9 stk., Odense 2 stk., Vestfyn 1 stk., samt 1 stk. på Vestsjælland. Ejendommene er stort set fuldt udlejet på lejekontrakter, hvoraf hovedparten er udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav. Der er for alle lejemål anvendt en forventet gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning på 60 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Sydfyn:**

For 2 beboelseslejemål er anvendt et afkastkrav på mellem 6% og 7,5%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende gennemsnitlige leje for denne type lejemål udgør 400 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

For 3 butiklejemål er anvendt et afkastkrav på mellem 7,5% og 8%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende markedsleje for denne type lejemål udgør gennemsnitligt 570 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

For 4 industrilejemål er anvendt et afkastkrav på mellem 8% og 8,75%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende markedsleje for denne type lejemål udgør gennemsnitligt 285 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

For 1 kontorejemål er anvendt et afkastkrav på 7%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende markedsleje for dette lejemål udgør 1.150 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

**Odense:**

For 1 blandet benyttet ejendom til hhv. beboelse og butik er anvendt et afkastkrav på 9%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende leje for dette lejemål udgør 585 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

For 1 butiklejemål er anvendt et afkastkrav på 7%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende markedsleje for dette lejemål udgør 585 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

**Vestfyn:**

For 1 butiklejemål er anvendt et afkastkrav på 9%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende markedsleje for dette lejemål udgør 500 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

**Vestsjælland:**

For 3 butiklejemål er anvendt et afkastkrav på 8,5%, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Den nuværende markedsleje for denne type lejemål udgør gennemsnitligt 585 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt en udlejningsprocent på 100%.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
kr.					
Kostpris 1. januar 2023.....				300.000	
Kostpris 31. december 2023.....				300.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>300.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.887.332	2.631.286	9.053.393	23.450.148	
Anden gæld.....	2.008.579	0	2.008.579	1.897.481	
	<b>20.895.911</b>	<b>2.631.286</b>	<b>11.061.972</b>	<b>25.347.629</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ole Billum-Jensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
<p>Til sikkerhed for gæld på TDKK 18.887 til realkreditinstitutter i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 67.801 for de samlede ejendomme.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 29.023 hvoraf de TDKK 3.796 er deponeret som sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Der er skadesløsbrev på i alt TDKK 6.700, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 67.801 for de samlede ejendomme. Gæld til pengeinstitut udgør TDKK 17.</p> <p>Til sikkerhed for søsterselskabet Billum Byg ApS mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant i ejendomme for TDKK 8.425, hvilket er indeholdt i ovenstående TDKK 29.023. Selskabets gæld til pengeinstitut pr. 31.12.2023 udgør TDKK 252.</p> <p>Selskabet har stillet garantier for i alt TDKK 386.</p>					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Billums Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenlægningsmetoden (book-value-metoden)

Ved virksomhedssammenslutninger som fusion ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Nettoresultat af ejendomme omfatter huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme m.v.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-7 år	0-20%
---	--------	-------

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Biologiske aktiver, der omfatter levende dyr, måles til kostpris, der for købte aktiver består af købsprisen tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.