

K/S af 31/7 2000

Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens
CVR-nr. 25 82 43 18

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.06.24

Mikkel Bothe
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

Selskabet

K/S af 31/7 2000
Levysgade 14, 2. sal
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 25 82 43 18
Stiftet: 31. juli 2000
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Mikkel Bothe

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for K/S af 31/7 2000.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. juni 2024

Direktionen

Mikkel Bothe
Direktør

Til ejeren i K/S af 31/7 2000**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S af 31/7 2000 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Horsens, den 25. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Martin Engelund Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47783

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 240.790 mod DKK 3.195.079 for perioden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 50.271.143.

Selskabet har i 2023 valgt at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostprisprincippet til dagsværdiprincippet. Praksisændringen er foretaget ud fra et ønske om øget transparens omkring reelle værdier af selskabets ejendomme.

Årets resultat er påvirket negativt med t.DKK 1.897.

Der henvises i øvrigt til årsregnskabets note 7, hvor praksisændringen er beskrevet i detaljer.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	2.403.341	2.037.218
Resultat før dagsværdireguleringer	2.403.341	2.037.218
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.242.168	1.033.435
Resultat af primær drift	161.173	3.070.653
Finansielle indtægter	1.418.841	1.340.229
Finansielle omkostninger	-1.339.224	-1.215.803
Årets resultat	240.790	3.195.079
Forslag til resultatdisponering		
Udlodninger i regnskabsåret	434.133	602.667
Overført resultat	-193.343	2.592.412
I alt	240.790	3.195.079

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	57.504.001	59.549.689
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.000	0
2	Materielle anlægsaktiver i alt	57.604.001	59.549.689
	Anlægsaktiver i alt	57.604.001	59.549.689
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	217.210	0
	Andre tilgodehavender	29.580.385	28.344.013
	Tilgodehavender i alt	29.797.595	28.344.013
	Likvide beholdninger	2.991.817	307.685
	Omsætningsaktiver i alt	32.789.412	28.651.698
	Aktiver i alt	90.393.413	88.201.387

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Reserve for sikringstransaktioner	-4.162	-12.135
Overført resultat	50.275.305	50.468.648
Egenkapital i alt	50.271.143	50.456.513
3 Gæld til realkreditinstitutter	30.456.486	28.005.234
3 Anden gæld	4.163	12.135
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.460.649	28.017.369
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	867.300	816.723
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	501.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser	277.672	305.745
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.922.419	7.545.161
Deposita	441.966	254.947
Anden gæld	152.264	303.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.661.621	9.727.505
Gældsforpligtelser i alt	40.122.270	37.744.874
Passiver i alt	90.393.413	88.201.387

- 4 Oplysninger om dagsværdi
 5 Afledte finansielle instrumenter
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	-130.686	22.032.460	21.901.774
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	25.843.776	25.843.776
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	-130.686	47.876.236	47.745.550
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	118.551	0	118.551
Årets udlodninger	0	-602.667	-602.667
Forslag til resultatdisponering	0	3.195.079	3.195.079
Saldo pr. 31.12.22	-12.135	50.468.648	50.456.513
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	-12.135	50.468.648	50.456.513
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	7.973	0	7.973
Årets udlodninger	0	-434.133	-434.133
Forslag til resultatdisponering	0	240.790	240.790
Saldo pr. 31.12.23	-4.162	50.275.305	50.271.143

	2023 DKK	2022 DKK
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	34.489.836	57.401
Tilgang i året	196.480	100.000
Kostpris pr. 31.12.23	34.686.316	157.401
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-57.401
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-57.401
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	25.059.853	0
Dagsværdireguleringer i året	-2.242.168	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	22.817.685	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	57.504.001	100.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	867.300	26.877.226	31.323.786	28.821.957
Anden gæld	0	0	4.163	12.135
I alt	867.300	26.877.226	31.327.949	28.834.092

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.23	57.504.001	-4.163
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.242.168	-7.897
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	7.973

Centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi

Boligejendomme

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 921, en forventet udlejningsprocent på 100% og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25% (2022: 5,25%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommerne anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Horsens. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår.

Erhvervsejendom

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.891, en forventet udlejningsprocent på 100% og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25% (2022: 5,25%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til

ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til butikker og kontor og har en central beliggenhed i Horsens. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår.

5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån.

Renteswappen har en hovedstol på m.DKK 1,19 og en oprindelig løbetid på 20 år til udløb den 30.06.25. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -4.

Der er i regnskabsåret indregnet urealiseret gevinst før skat på t.DKK 8, som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.157 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.948.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 49.220. Ejerpantebrevene på i alt t.DKK 3.900 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Som følge af et ønske fra ledelsen og selskabets interessenter om øget transparens omkring reelle værdier af selskabets ejendomme, og dermed et ønske om bedre at skabe et retvisende billede af selskabets finansielle stilling, måles selskabets grunde og bygninger fremadrettet til dagsværdi efter Årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme. Dette medfører også at selskabets grunde og bygninger fremadrettet benævnes "Investeringsejendomme" i årsregnskabet.

Selskabet har hidtil målt grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstallene i årsregnskabet er tilpasset praksisændringen som anført nedenfor.

Bortset herfra er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsekvenser af praksisændring

Praksisændringen har medført følgende ændringer i resultatopgørelse og balance for 2023:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er påvirket negativt med t.DKK 2.242, og afskrivninger på materielle anlægsaktiver er påvirket positivt med t.DKK 345. Årets resultat er således i alt påvirket negativt med t.DKK 1.897.

Grunde og bygninger er påvirket negativt med t.DKK 32.195 og investeringsejendomme er påvirket positivt med t.DKK 57.504.

Egenkapitalen er påvirket positivt med t.DKK 25.309, heraf udgør t.DKK 27.206 positiv påvirkning af primoegenkapitalen pr. 1. januar 2023.

Samlet er balancesummen pr. 31. december 2023 påvirket positivt med t.DKK 25.309.

Sammenligningstal for resultatopgørelse og balance for 2022 er tilpasset som følger:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er påvirket positivt med t.DKK 1.033 og afskrivninger på materielle anlægsaktiver er påvirket positivt med t.DKK 329. Årets resultat er således i alt påvirket positivt med t.DKK 1.362.

Grunde og bygninger er påvirket negativt med t.DKK 32.343 og investeringsejendomme er påvirket positivt med t.DKK 27.206.

Egenkapitalen er påvirket positivt med t.DKK 27.206, heraf udgør t.DKK 25.844 positiv påvirkning af primoegenkapitalen pr. 1. januar 2022.

Samlet er balancesummen pr. 31. december 2022 påvirket positivt med t.DKK 27.206.

Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

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".

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsmkostninger 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

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 finansiell 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.