



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MICA, ODENSE APS**  
**FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**  
**21. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2024

---

Karsten Bill Rasmussen

**CVR-NR. 27 01 38 64**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	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>	MiCa, Odense ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: 66 14 54 84 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 27 01 38 64 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Bill Rasmussen Michella Bill Rasmussen Camilla Bill Mårtensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Cortex Park Vest 3 5230 Odense M

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MiCa, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Karsten Bill Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Michella Bill Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Camilla Bill Mårtensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i MiCa, Odense ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MiCa, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 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 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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.

Odense, den 21. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

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

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.522</b>	<b>9.626</b>
Personaleomkostninger.....	1	-815	-481
Af- og nedskrivninger.....		-12	0
Tab ved salg af ejendomme.....		0	-36
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.124	6.955
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.571</b>	<b>16.064</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		35.893	-2.483
Finansielle indtægter.....		12.560	2.136
Finansielle omkostninger.....		-9.949	-7.660
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>43.075</b>	<b>8.057</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.515	-3.108
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>41.560</b>	<b>4.949</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		35.893	0
Overført resultat.....		5.667	4.949
<b>I ALT</b> .....		<b>41.560</b>	<b>4.949</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		108	0
Investeringsjendomme.....		226.280	230.075
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>226.388</b>	<b>230.075</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		85.944	50.051
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>85.944</b>	<b>50.051</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>312.332</b>	<b>280.126</b>
Tilgodehavende husleje.....		153	223
Rentesikringsinstrumenter.....	5	67.938	94.974
Andre tilgodehavender.....		7.745	99.284
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.094	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>6</b>	<b>76.930</b>	<b>194.481</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>76.930</b>	<b>194.481</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>389.262</b>	<b>474.607</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		33.093	0
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		52.991	74.080
Overført overskud.....		121.544	113.077
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>207.753</b>	<b>187.282</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		12.589	16.984
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.589</b>	<b>16.984</b>
Prioritetsgæld.....		139.236	139.342
Deposita og forudbetalt leje.....		2.260	2.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>141.496</b>	<b>141.455</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		100	94
Gæld til pengeinstitutter.....		26.000	106.000
Forudmodtaget husleje.....		186	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90	325
Selskabsskat.....		0	20.641
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	700
Anden gæld.....		1.048	1.126
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.424</b>	<b>128.886</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>168.920</b>	<b>270.341</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>389.262</b>	<b>474.607</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125	0	74.080	113.077	187.282
Forslag til resultatdisponering.....		35.893		5.667	41.560
Tilladt udligning.....		-2.800		2.800	0
Årets værdiregulering.....			-27.037		-27.037
Skat af egenkapitalbevægelser.....			5.948		5.948
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125</b>	<b>33.093</b>	<b>52.991</b>	<b>121.544</b>	<b>207.753</b>

## NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager.....	781	479	
Pensioner .....	16	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	4	1	
Andre personaleomkostninger.....	14	1	
	<b>815</b>	<b>481</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-38	21.571	
Refusion fra sambeskattede selskaber.....	0	700	
Regulering af udskudt skat.....	-4.395	1.733	
Regulering af selskabsskat tidligere år.....	0	-2	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	5.948	-20.894	
	<b>1.515</b>	<b>3.108</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2023.....	0	159.337	
Tilgang.....	120	329	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>120</b>	<b>159.666</b>	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	 0	 0	
Årets afskrivninger .....	12	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	 0	 70.738	
Årets værdireguleringer .....	0	-4.124	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>66.614</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	 <b>108</b>	 <b>226.280</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Årets værdiregulering af investeringsejendomme målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:

	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.841	-623	-1.694	2.034

## Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 45% ejerlejligheder, 8% boliger i øvrigt, 14% blandede ejendomme og 33% erhvervs-ejendomme.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter og gennemsnitlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter.

	Antal	Areal	Gennemsnitlig leje	Vedligeholdelse pr. m2
Ejerlejligheder	38	4.416	1.158	66
Boliger i øvrigt	2	1.214	847	59
Blandede ejendomme	2	1.515	1.231	52
Erhvervs-ejendomme	1	2.942	1.577	70
Samtlige ejendomme	43	10.087	1.254	64

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

	Afkast-interval	Gennemsnitlig afkastkrav	Ejendommens resultat	Markeds-værdi
Ejerlejligheder	4,00 - 4,50	4,15	4.252	102.452
Boliger i øvrigt	4,00 - 4,50	4,40	782	17.771
Blandede ejendomme	5,00 - 5,75	5,35	1.633	30.520
Erhvervs-ejendomme	5,50 - 8,00	5,90	4.456	75.537
Samtlige ejendomme	4,00 - 8,00	4,92	11.123	226.280

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023 .....	52.851		
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>	<b>52.851</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-2.800		
Årets resultat .....	35.893		
<b>Værdireguleringer 31. december 2023 .....</b>	<b>33.093</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>85.944</b>		
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Cortex Park B8 ApS, Odense.....	40.983	15.586	100 %
Cortex Park B11 ApS, Odense.....	44.961	20.308	100 %
<b>Rentesikringsinstrumenter</b>			
<p>Moderselskabet har indgået 1 renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappene er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 0,7025% på de variabelt forrentede kreditforeningslån.</p> <p>Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en høj kreditvurdering. Der er heri taget højde for virksomhedens sikkerhedsstillelse overfor pengeinstituttet.</p> <p>Renteswappene er indgået med en kontraktmæssig værdi på i alt 400 mio. kr. og har en oprindelig løbetid på 12 år. Restløbetiden er på balancedagen 10 år. På balancedagen er dagsværdien positiv med i alt 68 mio. kr.</p> <p>Årets værdiregulering af rentesikringsinstrumenter målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:</p>			
		Renteswap	
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....		-27.037	
	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>6</b>
Rentesikringsinstrumenter.....	57.439	84.607	
	<b>57.439</b>	<b>84.607</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	139.336	100	135.761	139.436	
Deposita og forudbetalt leje.....	2.260	0	2.260	2.113	
	<b>141.596</b>	<b>100</b>	<b>138.021</b>	<b>141.549</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<p>Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2023 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 240 mio. kr.</p> <p>Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2023 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 2.559 mio. kr.</p> <p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen for fællesregistrering af moms.</p> <p>Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.094 tkr. pr. balancedagen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
<p>Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:</p>					
		Bogført værdi	Nominelt beløb		
		af pantsatte	af pant		
		aktiver			
Realkreditpantebreve.....		226.280	141.254		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MiCa, Odense 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.

### Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, som opgør værdien på basis af investeringsejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.