

DUAS Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted
CVR-nr. 27570917

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.09.2019

Dirigent

Navn: Peter Due Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DUAS Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27570917

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Knud Laursen, formand
Anette Due Laursen
Simon Skov Sørensen
Peter Due Laursen

Direktion

Peter Due Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for DUAS Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 20.09.2019

Direktion

Peter Due Laursen

Bestyrelse

Knud Laursen
formand

Anette Due Laursen

Simon Skov Sørensen

Peter Due Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DUAS Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DUAS Bolig A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 20.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33217

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervs- og boligenheder i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2018/19 blev der realiseret et overskud på 34.022 t.kr. før skat mod et overskud på 28.110 t.kr. før skat i 2017/18. Resultatet er positivt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på 26.419 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på ejendomme, er resultatet af driften 7.603 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende. Dette udgjorde 6.548 t.kr. for 2017/18.

Selskabets soliditet udgør 28,4% mod 28,0% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 36,1% mod 35,7% sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud 26.537 t.kr. mod et overskud på 22.125 t.kr. i 2017/18.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 21,0 mio.kr. jf. omtale i note 6.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 219.001 t.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2018/19 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 2.190 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		16.228.830	12.165.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		26.419.009	21.561.662
Andre eksterne omkostninger		-554.103	-537.949
Ejendomsomkostninger		<u>-4.127.818</u>	<u>-1.438.641</u>
Bruttoresultat		37.965.918	31.750.416
Personaleomkostninger	1	-2.174.353	-2.071.369
Af- og nedskrivninger	2	<u>-587.784</u>	<u>-502.028</u>
Driftsresultat		35.203.781	29.177.019
Andre finansielle indtægter	3	0	7.948
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-1.182.046</u>	<u>-1.075.140</u>
Resultat før skat		34.021.735	28.109.827
Skat af årets resultat	5	<u>-7.484.808</u>	<u>-5.984.659</u>
Årets resultat		<u>26.536.927</u>	<u>22.125.168</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Overført resultat		<u>24.536.927</u>	<u>20.625.168</u>
		<u>26.536.927</u>	<u>22.125.168</u>

Balance pr. 30.06.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		236.913.357	234.565.373
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.106.760	1.588.074
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>121.582.644</u>	<u>45.073.274</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>359.602.761</u>	<u>281.226.721</u>
Anlægsaktiver		<u>359.602.761</u>	<u>281.226.721</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		411.910	419.657
Periodeafgrænsningsposter		<u>230.452</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>642.362</u>	<u>419.657</u>
Likvide beholdninger		<u>5.271.391</u>	<u>46</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.913.753</u>	<u>419.703</u>
Aktiver		<u>365.516.514</u>	<u>281.646.424</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		101.477.511	76.940.584
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
Egenkapital		<u>103.977.511</u>	<u>78.940.584</u>
Udskudt skat		<u>27.955.000</u>	<u>21.532.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>27.955.000</u>	<u>21.532.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>223.227.234</u>	<u>168.847.634</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>223.227.234</u>	<u>168.847.634</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.287.410	1.533.584
Bankgæld		0	5.573.565
Deposita		4.543.162	3.603.463
Modtagne forudbetalinger fra kunder		793.708	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.852.361	39.598
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		169.224	27.448
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.061.808	583.659
Anden gæld		<u>649.096</u>	<u>964.889</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.356.769</u>	<u>12.326.206</u>
Gældsforpligtelser		<u>233.584.003</u>	<u>181.173.840</u>
Passiver		<u>365.516.514</u>	<u>281.646.424</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	76.940.584	1.500.000	78.940.584
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	24.536.927	2.000.000	26.536.927
Egenkapital ultimo	500.000	101.477.511	2.000.000	103.977.511

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.517.760	1.512.431
Pensioner	555.326	500.000
Andre omkostninger til social sikring	7.447	7.385
Andre personaleomkostninger	93.820	51.553
	2.174.353	2.071.369
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	587.784	502.028
	587.784	502.028
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.948
	0	7.948
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.213	0
Renteomkostninger i øvrigt	824.836	781.560
Øvrige finansielle omkostninger	343.997	293.580
	1.182.046	1.075.140
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.061.808	583.659
Ændring af udskudt skat	6.423.000	5.401.000
	7.484.808	5.984.659

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	148.987.448	2.801.053	45.073.274
Tilgange	<u>928.975</u>	<u>106.470</u>	<u>51.509.370</u>
Kostpris ultimo	<u>149.916.423</u>	<u>2.907.523</u>	<u>96.582.644</u>
Opskrivninger primo	85.577.925	0	0
Årets opskrivninger	<u>1.419.009</u>	<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>86.996.934</u>	<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	-1.212.979	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-587.784</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-1.800.763</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>236.913.357</u>	<u>1.106.760</u>	<u>121.582.644</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,2% pr. 30.06.2019. En forøgelse af afkastkra-vene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 21,0 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.089 kr. mod sidste år 1.091 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 13.423 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 17 t.kr. i ejendom-mene. Tomgangprocenten udgør 0,1%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for le-jemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder, samt et lejemål med opsigelighed frem til 2022.

Noter

5. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi Mio.kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast- krav i %	Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkastkrav på 0,5%-point Mio.kr.
Boliglejemål, Vejle	105,1	5,10 – 5,25	5,21	9,2
Boliglejemål, Hedensted	45,2	5,35 – 5,50	5,41	3,8
Boliglejemål, Aarhus	81,1	4,75	4,75	7,7
Erhvervslejemål, Hasselager	5,5	8,00	8,00	0,3
	<u>236,9</u>		<u>5,16</u>	<u>21,0</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2019
af ledelsen værdiansat til kostpris:

Grundstykke, Hedensted	1,5
Grundstykke, Hasselager	9,7
	<u>11,2</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2019
af ledelsen værdiansat til dagsværdi:

Boliglejemål, Malling	110,4
	<u>110,4</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.287.410	1.533.584	223.227.234	215.960.885
	<u>1.287.410</u>	<u>1.533.584</u>	<u>223.227.234</u>	<u>215.960.885</u>

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<u>122.996</u>	<u>0</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. Due Holding ApS som administrationselskab. 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, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 224.515 t.kr. pr. 30.06.2019 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførsel udgør pr. 30.06.2019 356.990 t.kr. mod 244.251 t.kr. i 2017/18.

Til sikkerhed for bankgæld udgørende 0 t.kr. pr. 30.06.2019 er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.500.000 kr. samt skadesløsbrev, nom. 3.600.000 kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendom til sikkerhed udgør pr. 30.06.2019 5.457 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv., samt realiserede og urealiserede kurstab på transaktioner i fremmed valuta og amortiseringstillæg.

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 dets moderselskab og dets datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under udførsel måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Investerings ejendomme under opførsel måles dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investerings ejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommenes brugstid.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investerings-ejendomme til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.