

# Føniks Ejendomme I ApS

Dronningensgade 63 kl, 5000 Odense C  
CVR-nr. 27 68 84 38

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.11.23

Jakob Bødker  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8 - 9   |
| Resultatopgørelse                          | 10      |
| Balance                                    | 11 - 12 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13      |
| Noter                                      | 14 - 26 |

---

---

**Selskabet**

---

Føniks Ejendomme I ApS  
Binavne: Phøniks Ejendomsselskab ApS  
Dronningensgade 63 kl  
5000 Odense C

Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 27 68 84 38  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Jakob Bødker  
Ole Thisted

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nykredit  
Danske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Føniks Ejendomme ApS, Odense

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Føniks Ejendomme I 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. november 2023

**Direktionen**

Jakob Bødker

Ole Thisted

## Til kapitalejeren i Føniks Ejendomme I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Føniks Ejendomme I ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, 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. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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 regnskabsbrugere 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.

Odense, den 13. november 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23366

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom med dertil hørende udlejningsvirksomhed samt handels- og investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 162.286 pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 1. Usikkerhed ved indregning og måling.

| Normaliseret<br>driftsresultat<br>DKK | Afkastkrav  |             |             |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                       | 4,19        | 4,44        | 4,69        | 4,94        | 5,19        |
| 7.405.500                             | 176.902.944 | 166.933.647 | 158.028.037 | 150.024.500 | 142.792.583 |
| 7.505.500                             | 179.291.749 | 169.187.831 | 160.161.965 | 152.050.353 | 144.720.779 |
| 7.605.500                             | 181.680.554 | 171.442.016 | 162.286.440 | 154.076.205 | 146.648.975 |
| 7.705.500                             | 184.069.359 | 173.696.201 | 164.429.821 | 156.102.057 | 148.577.172 |
| 7.805.500                             | 186.458.164 | 175.950.385 | 166.563.749 | 158.127.910 | 150.505.368 |

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

| Afkastkrav       | 4,19%       | 4,44%       | 4,69%       | 4,94%       | 5,19%       |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Værdi af ejendom | 181.680.554 | 171.442.016 | 162.286.440 | 154.076.205 | 146.648.975 |
| Årets resultat   | 19.367.561  | 11.381.561  | 4.240.561   | -2.163.439  | -7.956.439  |
| Egenkapital      | 58.835.342  | 50.849.342  | 43.708.342  | 37.304.342  | 31.511.342  |



**Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 4.240.561 mod DKK 6.566.341 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 43.708.343.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |   | 2022/23<br>DKK   | 2021/22<br>DKK    |
|--|---|------------------|-------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>6.281.316</b> | <b>5.688.648</b>  |
| 2                                      | Personaleomkostninger                             | -1.670.419       | -1.367.572        |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>4.610.897</b> | <b>4.321.076</b>  |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -47.500          | -23.750           |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>4.563.397</b> | <b>4.297.326</b>  |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 25.910           | 7.194.538         |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>4.589.307</b> | <b>11.491.864</b> |
|  | Finansielle indtægter                             | 3.903.083        | 0                 |
| 3                                      | Finansielle omkostninger                          | -3.110.491       | -3.073.466        |
|  | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>5.381.899</b> | <b>8.418.398</b>  |
|  | Skat af årets resultat                            | -1.141.338       | -1.852.057        |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>4.240.561</b> | <b>6.566.341</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                  |                   |
|  | Overført resultat                                 | 4.240.561        | 6.566.341         |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>4.240.561</b> | <b>6.566.341</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |  | 30.06.23           | 30.06.22           |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
|                |  | DKK                | DKK                |
| Note           |  |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                        | 162.286.440        | 162.260.530        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 166.250            | 213.750            |
|                | <b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>162.452.690</b> | <b>162.474.280</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>162.452.690</b> | <b>162.474.280</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                  | 110.327            |
|                | Andre tilgodehavender                        | 384.837            | 369.097            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>384.837</b>     | <b>479.424</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>139.162</b>     | <b>107.101</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>523.999</b>     | <b>586.525</b>     |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>162.976.689</b> | <b>163.060.805</b> |

|  | 30.06.23           | 30.06.22           |
|--|--------------------|--------------------|
| Note   | DKK                | DKK                |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                    |                    |
| Selskabskapital                                      | 125.000            | 125.000            |
| Reserve for sikringstransaktioner                    | 0                  | 18.108.426         |
| Overført resultat                                    | 43.583.343         | 19.417.711         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>43.708.343</b>  | <b>37.651.137</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 14.541.193         | 12.799.820         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>14.541.193</b>  | <b>12.799.820</b>  |
| 5 Ansvarlig lånekapital                              | 0                  | 5.000.000          |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter                     | 89.065.624         | 86.332.828         |
| 5 Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 1.098.462          | 1.014.083          |
| 5 Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 10.698.700         | 1.780.748          |
| 5 Deposita   | 2.104.439          | 2.166.888          |
| 5 Anden gæld   | 0                  | 13.999.324         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>102.967.225</b> | <b>110.293.871</b> |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.120.000          | 1.630.000          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 0                  | 539.351            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 25.000             | 55.000             |
| Selskabsskat   | 505.582            | 0                  |
| Anden gæld   | 109.346            | 91.626             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>1.759.928</b>   | <b>2.315.977</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>104.727.153</b> | <b>112.609.848</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>162.976.689</b> | <b>163.060.805</b> |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                      | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>sikrings-<br>trans-<br>aktioner | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 -<br>30.06.23  |                      |  |                      |                      |
| Saldo pr. 01.07.22                               | 125.000              | 18.108.426                                     | 19.417.711           | 37.651.137           |
| Opløsning af dagsværdireserve ved<br>realisation | 0                    | -19.925.071                                    | 0                    | -19.925.071          |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter   | 0                    | 2.329.032                                      | 0                    | 2.329.032            |
| Skat af egenkapitalbevægelser                    | 0                    | -512.387                                       | 0                    | -512.387             |
| Overførsler til/fra andre reserver               | 0                    | 0  | 19.925.071           | 19.925.071           |
| Forslag til resultatdisponering                  | 0                    | 0  | 4.240.561            | 4.240.561            |
| Saldo pr. 30.06.23                               | 125.000              | 0  | 43.583.343           | 43.708.343           |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 162.286 pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene.

| Normaliseret<br>driftsresultat<br>DKK | Afkastkrav  |             |             |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                       | 4,19        | 4,44        | 4,69        | 4,94        | 5,19        |
| 7.505.500                             | 176.902.944 | 166.933.647 | 158.028.037 | 150.024.500 | 142.792.583 |
| 7.505.500                             | 179.291.749 | 169.187.831 | 160.161.965 | 152.050.353 | 144.720.779 |
| 7.605.500                             | 181.680.554 | 171.442.016 | 162.286.440 | 154.076.205 | 146.648.975 |
| 7.705.500                             | 184.069.359 | 173.696.201 | 164.429.821 | 156.102.057 | 148.577.172 |
| 7.805.500                             | 186.458.164 | 175.950.385 | 166.563.749 | 158.127.910 | 150.505.368 |

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

| Afkastkrav       | 4,19%       | 4,44%       | 4,69%       | 4,94%       | 5,19%       |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Værdi af ejendom | 181.680.554 | 171.442.016 | 162.286.440 | 154.076.205 | 146.648.975 |
| Årets resultat   | 19.367.561  | 11.381.561  | 4.240.561   | -2.163.439  | -7.956.439  |
| Egenkapital      | 58.835.343  | 50.849.343  | 43.708.343  | 37.304.343  | 31.511.343  |

---

|  | 2022/23   | 2021/22   |
|--|-----------|-----------|
|  | DKK       | DKK       |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>          |           |           |
| Lønninger                                | 1.430.136 | 1.147.925 |
| Pensioner                                | 91.647    | 86.462    |
| Andre omkostninger til social sikring    | 34.680    | 37.693    |
| Andre personaleomkostninger              | 113.956   | 95.492    |
| I alt                                    | 1.670.419 | 1.367.572 |
| <hr/>                                    |           |           |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 3         | 3         |

---

**3. Finansielle omkostninger**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 250.000   | 250.000   |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 2.860.491 | 2.823.466 |
| I alt  | 3.110.491 | 3.073.466 |

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.07.22              | 103.294.346                | 237.500                                       |
| Kostpris pr. 30.06.23              | 103.294.346                | 237.500                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22 | 0                          | -23.750                                       |
| Afskrivninger i året               | 0                          | -47.500                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23 | 0                          | -71.250                                       |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22 | 58.966.184                 | 0   |
| Dagsværdireguleringer i året       | 25.910                     | 0   |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23 | 58.992.094                 | 0   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23 | 162.286.440                | 166.250                                       |

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                         | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.06.23 | Gæld i alt<br>30.06.22 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital               | 0                   | 0                      | 0                      | 5.000.000              |
| Gæld til realkreditinstitutter      | 1.120.000           | 82.802.442             | 90.185.624             | 87.962.828             |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0                   | 838.859                | 1.098.462              | 1.014.083              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   | 0                   | 3.557.333              | 10.698.700             | 1.780.748              |
| Deposita                            | 0                   | 2.104.439              | 2.104.439              | 2.166.888              |
| Anden gæld                          | 0                   | 0                      | 0                      | 13.999.324             |
| I alt                               | 1.120.000           | 89.303.073             | 104.087.225            | 111.923.871            |



## 6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Afledte finan-<br>sielle instru-<br>menter | I alt       |
|---|----------------------------|--|-------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.23  | 162.286.440                | 0  | 162.286.440 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i resultatopgørelsen | 25.910                     | 0  | 25.910      |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i egenkapitalen      | 0                          | 1.816.645                                  | 1.816.645   |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 7.606 og et afkastkrav på 4,69%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet på de enkelte ejendomme ligger i intervallet 4,00% til 5,00%. Ejendomsporteføljen fordeles med ca. 93% boliglejemål og ca. 7% erhvervslejemål.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 9.419. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Føniks Ejendomme ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 90.186 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 162.286.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger 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.

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 lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5             | 0                          |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

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

**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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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".

##### *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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 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.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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 finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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