

Evang Ejendomme ApS

Nørreskovvej 5, 4100 Ringsted
CVR-nr. 28 28 11 29

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.24

Peter Evang Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 23

Selskabet

Evang Ejendomme ApS
Nørreskovvej 5
4100 Ringsted
Telefon: 57 61 64 17
Hjemsted: Ringsted
CVR-nr.: 28 28 11 29
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Peter Evang Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Evang Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 8. juli 2024

Direktionen

Peter Evang Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Evang Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Evang Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 8. juli 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Leon Stokkebye
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34137

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsadministration, køb og salg af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 har som fokusområde at udvikle projekt ejendomme til egen beholdning. Der ønskes en balance mellem færdigt udviklede og projekt ejendomme, således at færdigt udviklede ejendomme udgør ca. 80% af selskabets beholdning af ejendomme. Værdien af projekt ejendomme med større risiko for tomgang er sat lavt, og der er som udgangspunkt ikke lån i de pågældende ejendomme. Selskabets beholdning af udviklede ejendomme er værdisat til et nettoafkast på 5,5 - 11,5%.

For yderligere oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling henvises til noten Oplysninger omdagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 5.907.001 mod DKK 5.221.544 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 125.377.615.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	11.278.579	11.850.215
2	Personaleomkostninger	-4.006.305	-3.955.423
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.272.274	7.894.792
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-66.258	-68.315
	Resultat før dagsværdireguleringer	7.206.016	7.826.477
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.184.333	262.493
	Andre driftsomkostninger	0	-366.884
	Resultat af primær drift	9.390.349	7.722.086
	Finansielle indtægter	123.633	0
3	Finansielle omkostninger	-1.939.374	-1.027.233
	Resultat før skat	7.574.608	6.694.853
	Skat af årets resultat	-1.667.607	-1.473.309
	Årets resultat	5.907.001	5.221.544
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	5.907.001	5.221.544
	I alt	5.907.001	5.221.544

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	188.290.651	182.225.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	127.624	193.882
4	Materielle anlægsaktiver i alt	188.418.275	182.418.882
	Anlægsaktiver i alt	188.418.275	182.418.882
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.596.365	2.642.304
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.800.000	0
	Andre tilgodehavender	2.005.277	333.267
	Periodeafgrænsningsposter	29.768	234.271
5	Tilgodehavender i alt	38.431.410	3.209.842
	Likvide beholdninger	879.220	725.638
	Omsætningsaktiver i alt	39.310.630	3.935.480
	Aktiver i alt	227.728.905	186.354.362

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	125.252.615	119.469.327
Egenkapital i alt	125.377.615	119.594.327
Hensættelser til udskudt skat	26.131.742	25.425.625
Hensatte forpligtelser i alt	26.131.742	25.425.625
6 Gæld til realkreditinstitutter	17.730.134	18.699.581
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.730.134	18.699.581
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.303.612	1.459.897
Gæld til øvrige kreditinstitutter	32.089.082	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	445.486	463.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser	330.511	76.373
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.401.083	14.266.745
Deposita	4.786.806	4.311.024
Selskabsskat	926.596	1.359.402
Anden gæld	1.206.238	697.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	58.489.414	22.634.829
Gældsforpligtelser i alt	76.219.548	41.334.410
Passiver i alt	227.728.905	186.354.362

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	125.000	119.469.327	119.594.327
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-158.607	-158.607
Skat af egenkapitalbevægelser	0	34.894	34.894
Forslag til resultatdisponering	0	5.907.001	5.907.001
Saldo pr. 31.12.23	125.000	125.252.615	125.377.615

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har som fokusområde at udvikle projekt ejendomme til egen beholdning. Der ønskes en balance mellem færdigt udviklede og projekt ejendomme, således at færdigt udviklede ejendomme udgør ca. 80% af selskabets beholdning af ejendomme. Værdien af projekt ejendomme med større risiko for tomgang er sat lavt, og der er som udgangspunkt ikke lån i de pågældende ejendomme. Selskabets beholdning af udviklede ejendomme er værdisat til et nettoafkast på 5,5 - 11,5%.

For yderligere oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling henvises til noten Oplysninger omdagsværdi

	2023	2022
	DKK	DKK
<hr/>		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.243.159	3.442.340
Pensioner	212.507	184.371
Andre omkostninger til social sikring	30.010	30.578
Andre personaleomkostninger	520.629	298.134
<hr/>		
I alt	4.006.305	3.955.423
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	8
<hr/>		

	2023	2022
	DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.159.588	601.304
Renteomkostninger i øvrigt	769.556	415.699
Øvrige finansielle omkostninger	10.230	10.230
Øvrige finansielle omkostninger i alt	779.786	425.929
I alt	1.939.374	1.027.233

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	79.352.908	371.240
Tilgang i året	1.299.416	0
Kostpris pr. 31.12.23	80.652.324	371.240
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-177.358
Afskrivninger i året	0	-66.258
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-243.616
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	105.453.994	0
Dagsværdireguleringer i året	2.184.333	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	107.638.327	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	188.290.651	127.624

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

5. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	1.748.631	0
---	-----------	---

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.303.612	12.485.456	19.033.746	20.159.478
I alt	1.303.612	12.485.456	19.033.746	20.159.478

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.23	188.290.651	60.657
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.184.333	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	158.607

Selskabet anvender som udgangspunkt normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er primært baseret på en forventet normaliseret driftsresultat, for alle ejendommene, på t.DKK 10.838 og et afkastkrav på mellem 5,5% - 11,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets investeringsejendomme er kendetegnet ved at de har været anskaffet som udviklingsejendomme. Ejendommene er alle blevet udviklet over de seneste år, hvilket har resulteret i en stadig stigende og stabil nettoleje.

Der er på balancedagen fortsat ledige lejemål i selskabets ejendomme. De ikke udlejede lejemål udgør 32% af den samlede potentielle leje. De tomme lejemål indgår i det normaliserede driftsresultat med den potentielle leje afhængig af lejemålenes stand og struktur.

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.

De anvendte afkastkrav og tomgangsprocent udgør:

Institutioner (beboelse) – afkastkrav 7% - tomgang 50%, indregnet med 40%
 Beboelse, herunder ungdomsboliger – afkastkrav 5,5-7,0% - tomgang 0%
 Detailhandel – afkastkrav 7% - tomgang 25%, indregnet med 80%
 Lager – afkastkrav 11,5% - tomgang 55%, indregnet med 0%

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

8. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 4,24 mio. og en løbetid på 9 år til udløb den 31.12.32. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 61. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 159, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter 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 Evang ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 19.190 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 188.291.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 188.291. Ejerpantebrevene i alt t.DKK 40.000 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

11. 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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

11. 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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder salg af varer, ejendomsadministrations- og viceværtsydelse m.v.

Ejendomsomkostninger

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved salg af varer m.v.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

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

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.

11. 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 indreg-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.

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.