

Skælskør Ejendomme ApS

Anker Heegaards Gade 2, 1., 1572 København V
CVR-nr. 28 30 06 62

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.12.24

Anders Dorph Herbo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

Selskabet

Skælskør Ejendomme ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Anker Heegaards Gade 2, 1.
1572 København V
Hjemsted: København V
CVR-nr.: 28 30 06 62
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Adm. direktør Anders Dorph Herbo

Bestyrelse

Anne Dorph Herbo
Adm. direktør Anders Dorph Herbo
Trine Kordt

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Skælskør Ejendomme 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. december 2024

Direktionen

Anders Dorph Herbo
Adm. direktør

Bestyrelsen

Anne Dorph Herbo

Anders Dorph Herbo
Adm. direktør

Trine Kordt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Skælskør Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skælskør Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 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 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 lovgivningen.

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.

Slagelse, den 11. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Frederik Søndergaard Kjelkvist
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne50563

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at handle, udvikle og udleje fast ejendom. samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret i Skælskør og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med mio.DKK 5,3 henholdsvis øge denne med mio.DKK 6,1, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -7.406.747 mod DKK 1.532.323 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.054.983.

Årets resultat er påvirket af negative dagsværdireguleringer på selskabets ejendomsportefølje på i alt mio.DKK 10,9 før skat. Der henvises til note 2 for nærmere redegørelse.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttet virksomhed, Herbo Holding ApS, hvori Herbo Holding ApS bekræfter ikke at ville kræve tilgodehavende hos selskabet indfriet i løbet af regnskabsåret 2024/25. Pr. 30.06.24 udgør selskabets gæld til Herbo Holding ApS t.DKK 4.548. Under hensyn hertil, samt med udgangspunkt i forventningen til selskabets fremtidige indtjening, er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder fra balancedagen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	3.698.856	4.940.582
3	Personaleomkostninger	-900.680	-913.344
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.798.176	4.027.238
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.807	-70.140
	Resultat før dagsværdireguleringer	2.701.369	3.957.098
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.876.803	-786.015
	Resultat af primær drift	-8.175.434	3.171.083
4	Finansielle indtægter	5.791	5.454
5	Finansielle omkostninger	-1.232.521	-1.150.916
	Resultat før skat	-9.402.164	2.025.621
	Skat af årets resultat	1.995.417	-493.298
	Årets resultat	-7.406.747	1.532.323
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-7.406.747	1.532.323
	I alt	-7.406.747	1.532.323

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	79.355.000	89.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.064	268.871
6 Materielle anlægsaktiver i alt	79.527.064	89.468.871
Anlægsaktiver i alt	79.527.064	89.468.871
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.724	242.886
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	99.675	93.884
Andre tilgodehavender	785.640	540.082
Periodeafgrænsningsposter	155.038	144.618
Tilgodehavender i alt	1.200.077	1.021.470
Likvide beholdninger	847.143	1.368.738
Omsætningsaktiver i alt	2.047.220	2.390.208
Aktiver i alt	81.574.284	91.859.079

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	16.054.983	23.461.730
Egenkapital i alt	17.054.983	24.461.730
Hensættelser til udskudt skat	1.897.868	3.990.074
Hensatte forpligtelser i alt	1.897.868	3.990.074
7 Gæld til realkreditinstitutter	52.784.186	54.254.822
7 Selskabsskat	96.789	316.407
Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.880.975	54.571.229
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.486.293	1.605.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.345	202.871
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.734.101	4.283.659
Selskabsskat	316.407	179.355
Anden gæld	2.820.312	2.565.085
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.740.458	8.836.046
Gældsforpligtelser i alt	62.621.433	63.407.275
Passiver i alt	81.574.284	91.859.079

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	1.000.000	23.461.730	24.461.730
Forslag til resultatdisponering	0	-7.406.747	-7.406.747
Saldo pr. 30.06.24	1.000.000	16.054.983	17.054.983

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret i Skælskør og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særligt følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med mio.DKK 5,3 henholdsvis øge denne med mio.DKK 6,1, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Nedskrivning på investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.876.803	-786.015

Årets resultat er påvirket med mio.DKK -10,9 som følge af negativ dagsværdiregulering på selskabets portefølje af investeringsejendomme. Den negative dagsværdiregulering kan dels henføres til generel forøgelse i anvendte afkastkrav, som beskrevet i note 6, samt som følge af negativ udvikling i normalindtjeningen for særligt enkelt erhvervsejendom. Sidstnævnte har, kombineret med forøgelse af afkastkrav for ejendommen, bidraget til en negativ værdiregulering med ca. mio.DKK -6,7 for den pågældende ejendom.

Dagsværdireguleringen af selskabets ejendomsportefølje vurderes, henset til postens størrelse ift. selskabets bruttofortjeneste samt postens indflydelse på årets resultat, at være en særligt post og er følgelig præsenteret således i årsregnskabet.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	875.552	889.431
Andre omkostninger til social sikring	21.844	21.185
Andre personaleomkostninger	3.284	2.728
I alt	900.680	913.344
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.791	5.454
I alt	5.791	5.454

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	271.044	248.858
Renteomkostninger i øvrigt	508.279	447.607
Øvrige finansielle omkostninger	453.198	454.451
Øvrige finansielle omkostninger i alt	961.477	902.058
I alt	1.232.521	1.150.916

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.23	90.984.277	631.571
Tilgang i året	1.031.803	0
Kostpris pr. 30.06.24	92.016.080	631.571
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.23	0	-362.700
Afskrivninger i året	0	-96.807
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.24	0	-459.507
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.23	-1.784.277	0
Dagsværdireguleringer i året	-10.876.803	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	-12.661.080	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	79.355.000	172.064

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme, som omfatter såvel boligudlejningslejemål som erhverslejemål beliggende i Skælskør.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 5.613 og et afkastkrav på mellem 6,15% - 8,50% (2023: 6,00% - 7,25%). Afkastkavet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer. Tomgangen er skønnet mellem 2,50% - 5,20% baseret på såvel markedshistorik, som den historiske tomgang for ejendommene.

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

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.486.293	48.510.404	54.270.479	55.859.898
Selskabsskat	0	0	96.789	316.407
I alt	1.486.293	48.510.404	54.367.268	56.176.305

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	79.355.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-10.876.803

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, som omfatter såvel boligudlejningslejemål som erhvervslejemål.

Der henvises til note 6 for en nærmere redegørelse over de primære forudsætninger, der ligger til grund for ledelsens fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme pr. balancedagen.

9. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en uopsigelighedsperiode på 3 måneder, og en gennemsnitlig husleje på t.DKK 7 pr. måned.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 213.997.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 54.807, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2024 udgør t.DKK 79.355.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

11. 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.

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.

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:

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

Investeringsejendomme 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.

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Enkelte af selskabets ejendomme er omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond. Under andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævet men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse.

Der indregnes ikke en hensat forpligtelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring. Indregning af udgifter til vedligeholdelse eller forbedring indregnes i takt med, at udgifterne afholdes.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

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 nettorealisation sværdi.