



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EKKOEJENDOMME APS**  
**MAGNESMINDEVEJ 8, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. juni 2024

---

Anne Mette Ovesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EkkoEjendomme ApS Magnesmindevej 8 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 28 30 38 31 Stiftet: 21. december 2004 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rene Dahl Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå
<b>Advokat</b>	Advokaterne Amtmandstøften Amtmandstøften 3 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EkkoEjendomme 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 18. juni 2024

Direktion:

---

Rene Dahl Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i EkkoEjendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EkkoEjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hjørring, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33196

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte tilbagediskonteringsfaktorer (WACC) jf. også omtale under anvendt regnskabspraksis. Tilbagediskonteringsfaktorer er fastsat så de afspejler markedet. Der vil altid være en generel og naturlig usikkerhed ved fastsættelse af tilbagediskonteringsfaktor.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>12.698.833</b>	<b>8.949.792</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.059.318	-1.112.486
Af- og nedskrivninger.....		-1.640.811	-1.654.182
Andre driftsomkostninger.....		0	-543.543
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>8.998.704</b>	<b>5.639.581</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.261.408	18.940.971
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>17.260.112</b>	<b>24.580.552</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	444.290	1.438.189
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.500.148	-1.476.406
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>14.204.254</b>	<b>24.542.335</b>
Skat af årets resultat.....	4	-2.983.760	-4.011.957
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>11.220.494</b>	<b>20.530.378</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		11.220.494	20.530.378
<b>I ALT</b> .....		<b>11.220.494</b>	<b>20.530.378</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.378.503	90.431
Indretning af lejede lokaler.....		1.836.535	3.301.808
Investeringsjendomme.....		165.708.302	133.422.935
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		0	3.456.250
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>168.923.340</b>	<b>140.271.424</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		40.000	0
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		17.991.418	1.973.725
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>18.031.418</b>	<b>1.973.725</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>186.954.758</b>	<b>142.245.149</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		553.244	324.710
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.241.561	0
Andre tilgodehavender.....		18.593	40.000
Periodeafgrænsningsposter.....		828.152	631.254
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.641.550</b>	<b>995.964</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>285.275</b>	<b>1.846.257</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.926.825</b>	<b>2.842.221</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>189.881.583</b>	<b>145.087.370</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		23.147.000	23.147.000
Overført overskud.....		53.870.284	42.649.790
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>77.017.284</b>	<b>65.796.790</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		9.949.000	7.346.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.949.000</b>	<b>7.346.000</b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		1.426.230	1.669.330
Gæld til realkreditinstitutter.....		62.159.035	47.987.399
Banklån.....		5.193.840	1.107.522
Leasingforpligtelser.....		610.682	0
Anden gæld.....		7.005.729	5.646.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>76.395.516</b>	<b>56.411.151</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.422.500	1.953.125
Gæld til pengeinstitutter.....		10.141.276	3.372.452
Leasingforpligtelser.....		162.880	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.017.517	2.197.895
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		9.375.283	3.828.678
Selskabsskat.....		256.760	499.748
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	6.815
Anden gæld.....		1.001.857	1.984.006
Periodeafgrænsningsposter.....		2.141.710	1.690.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>26.519.783</b>	<b>15.533.429</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>102.915.299</b>	<b>71.944.580</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>189.881.583</b>	<b>145.087.370</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	23.147.000	42.649.790	65.796.790
Forslag til resultatdisponering.....		11.220.494	11.220.494
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>23.147.000</b>	<b>53.870.284</b>	<b>77.017.284</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	2	
Løn og gager.....	1.898.182	986.602	
Pensioner.....	141.710	115.582	
Andre omkostninger til social sikring.....	18.702	10.302	
Andre personaleomkostninger.....	724	0	
	<b>2.059.318</b>	<b>1.112.486</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37.300	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	406.990	1.438.189	
	<b>444.290</b>	<b>1.438.189</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	446.800	724.159	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.053.348	752.247	
	<b>3.500.148</b>	<b>1.476.406</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	380.760	546.563	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	9.394	
Regulering af udskudt skat.....	2.603.000	3.456.000	
	<b>2.983.760</b>	<b>4.011.957</b>	

## NOTER

			Note		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>		
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler			
Kostpris 1. januar 2023.....	272.919	7.571.698			
Tilgang.....	2.108.108	0			
Afgang.....	-689.914	0			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.691.113</b>	<b>7.571.698</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	182.488	4.269.890			
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-45.416	0			
Årets afskrivninger .....	175.538	1.465.273			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>312.610</b>	<b>5.735.163</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.378.503</b>	<b>1.836.535</b>			
Finansielle leasingaktiver.....	883.925				
		Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalin- ger for materiel- le anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme				
Kostpris 1. januar 2023.....	106.448.654	3.456.250			
Tilgang.....	24.948.959	0			
Afgang.....	-2.865.707	-3.456.250			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>128.531.906</b>	<b>0</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	26.974.281	0			
Årets værdireguleringer.....	8.261.408	0			
Værdireguleringer solgte aktiver.....	1.940.707	0			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>37.176.396</b>	<b>0</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>165.708.302</b>	<b>0</b>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb (tkr):					
kr.	Nordjylland Kontor	Nordjylland Beboelse	Nordjylland Socialp. formål	Sjælland Socialp. formål	Fyn og M.jylland Socialp. formål
Dagsværdi 31. december 2023.	11.550	4.600	41.510	91.579	16.469
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	119	449	5.944	120	1.630

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

Selskabets investeringsejendomme består af 23 udlejningsejendomme pr. 31. december 2023. Ejendommene ligger geografisk spredt i Danmark.

Der er tale om én kontorejendom beliggende i industriområde i Nordjylland, 4 beboelsesejendomme beliggende centralt i provinsby i Nordjylland og 18 ejendomme som udlejes til hovedsageligt socialpædagogiske formål beliggende spredt i Danmark, hovedsageligt uden for byområderne.

De enkelte ejendommers dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF model, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede pengestrømme og individuelle tilbagediskonteringsfaktor. På i alt fire ejendomme er dagsværdien opgjort ud fra kostprisen, idet disse er under ombygning pr. 31. december 2023.

Der er i 2023 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

I dagsværdiopgørelserne for 2023 er der anvendt en budgetperiode på 10 år, forventet inflation på 2%, gennemsnitlige tilbagediskonterede pengestrømme på 712 tkr. og følgende tilbagediskonteringsfaktorer:

Nordjylland, kontorejendom	: 9%
Nordjylland, beboelsesejendom	: 7%
Nordjylland, socialpædagogiske formål	: 8,5% - 11%
Sjælland, socialpædagogiske formål	: 7% - 8,5%
Fyn, socialpædagogiske formål	: 9%
Midtjylland, socialpædagogiske formål	: 9%

Der budgetteres ikke med væsentlig tomgang eller ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**
**6**

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	0	1.973.725
Tilgang.....	40.000	16.147.585
Afgang.....	0	-129.892
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>17.991.418</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>17.991.418</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
kr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	1.426.230	0	1.426.230	1.669.330	
Gæld til realkreditinstitutter.....	64.581.535	2.422.500	52.417.000	49.940.524	
Banklån.....	15.335.116	10.141.276	2.249.110	1.179.522	
Leasingforpligtelser.....	773.562	162.880	0	0	
Anden gæld.....	7.005.729	0	7.005.729	5.646.900	
	<b>89.122.172</b>	<b>12.726.656</b>	<b>63.098.069</b>	<b>58.436.276</b>	

### Eventualposter mv.

8

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har en samlet huslejeforpligtelse på 2.835 tkr. med en løbetid på mellem 3-22 måneder. Den gennemsnitlige løbetid er 5 måneder.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for EKKOholding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for egen samt modervirksomhedens gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 9.640 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 47.430 tkr.

Til sikkerhed for egen samt modervirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet virksomhedspant på i alt 1.000 tkr., der giver sikkerhed i simple fordringer, drivmidler, lagerbeholdninger, køretøjer aldrig indregistreret, immaterielle rettigheder samt driftsmateriel og inventar.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 64.566 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 159.569 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens gæld til pengeinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for EkkoEjendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til udlejningsejendomme.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-50 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.