K. Hansen Ejendomme A/S
Park Alle 18
6600 Vejen

CVR-nr: 28 68 31 62

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2021

_____
Advokat Helge Andreas Busk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for K. Hansen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 31. maj 2021

Direktion

Jakob Wiborg Hansen

Bestyrelse

Advokat Helge Andreas Busk Formand	Carsten Ebdrup	Hans Kristian Nielsen
Jakob Wiborg Hansen	Lars Goth	

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K. Hansen Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K. Hansen Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

• Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

• Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

Haderslev, den 31. maj 2021

Fischer & Kragh ApS
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 38392867

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lager samt produktions- og kontorbygninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger er i koncernen domicilejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien skal løbende revurderes med et tidsinterval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien. Værdiansættelsen beregnes på baggrund af ledelsens skøn over ejendommenes forventede nettolejeindtægt og et for hver enkelt ejendom af ledelsen skønnet afkastkrav. I nettolejeindtægt indgår lejeindtægter fratrukket ejendomsskat, forsikring, el, vand, varme, vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger forbundet med udlejning af domicilejendomme.

Det vægtede afkastkrav for ejendommene Park Allé 14, 16, 18-20 og 24, beliggende i Vejen er 8,00%. Ejendommene er herefter på baggrund af den forventede nettoleje på kr. 8.723.440 værdiansat til kr. 109.043.000.

Ændringer i leje og afkastkrav vil påvirke værdiansættelsen væsentligt. Nedenstående illustrerer forholdet:

Nettoleje (kr.)	8.500.000	8.600.000	8.723.440	8.800.000
Afkastkrav:				
7,00%	121.429.000	122.858.000	124.621.000	125.715.000
7,50%	113.334.000	114.667.000	116.313.000	117.334.000
8,00%	106.250.000	107.500.000	109.043.000	110.000.000
8,25%	103.031.000	104.243.000	105.739.000	106.667.000

Ændringer i leje og afkastkrav vil således påvirke værdiansættelsen væsentligt, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af domicilejendomme.

Udover ovennævnte domicilejendomme har selskabet i medio regnskabsåret erhvervet en ejerlejlighed som er optaget til kostprisen som anslås at tilsvare markedsværdien pr. 31. december 2020.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	**9.113.857**	**7.651.808**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.399.584	-2.658.773
Andre driftsomkostninger	0	-346.035
DRIFTSRESULTAT	**5.714.273**	**4.647.000**
Andre finansielle indtægter	120.933	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-333.198	-330.191
Andre finansielle omkostninger	-947.467	-1.475.878
RESULTAT FØR SKAT	**4.554.541**	**2.840.931**
Skat af årets resultat	-1.003.770	-621.600
ÅRETS RESULTAT	**3.550.771**	**2.219.331**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	3.550.771	1.219.331
DISPONERET I ALT	**3.550.771**	**2.219.331**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger	113.643.000	107.524.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.886.428	3.420.236
Materielle anlægsaktiver	**117.529.428**	**110.944.236**
Andre tilgodehavender	2.320.933	2.500.000
Finansielle anlægsaktiver	**2.320.933**	**2.500.000**
ANLÆGSAKTIVER	**119.850.361**	**113.444.236**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.334	42.176
Andre tilgodehavender	25.000	3.704.453
Periodeafgrænsningsposter	35.822	5.472
Tilgodehavender	**82.156**	**3.752.101**
Likvide beholdninger	**0**	**300.000**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**82.156**	**4.052.101**
AKTIVER	**119.932.517**	**117.496.337**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

		2020	2019
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		22.070.116	18.542.276
Overført resultat		17.629.839	14.300.944
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
EGENKAPITAL		**41.199.955**	**35.343.220**
Hensættelse til udskudt skat		8.573.321	7.462.241
HENSATTE FORPLIGTELSER		**8.573.321**	**7.462.241**
Prioritetsgæld		48.818.509	40.818.374
Kreditinstitutter		1.304.745	1.082.869
Deposita		338.754	335.010
Langfristede gældsforpligtelser	2	**50.462.008**	**42.236.253**
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		3.125.674	2.572.064
Kreditinstitutter		32.720	614.157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.019	16.265.490
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.387.679	12.168.062
Selskabsskat		895.818	546.758
Anden gæld		1.184.323	50.000
Periodeafgrænsningsposter		0	238.092
Kortfristede gældsforpligtelser		**19.697.233**	**32.454.623**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**70.159.241**	**74.690.876**
PASSIVER		**119.932.517**	**117.496.337**
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	1.500.000	1.500.000
Virksomhedskapital ultimo	**1.500.000**	**1.500.000**
Reserve for opskrivninger primo	18.542.276	16.501.401
Tilgang i årets løb	3.527.840	2.657.389
Afgang i løbet af regnskabsåret	0	-616.514
Reserve for opskrivninger ultimo	**22.070.116**	**18.542.276**
Overført resultat, primo	14.300.944	13.157.686
Årets resultat	3.550.771	2.219.331
Foreslået udbytte	0	-1.000.000
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter	-221.876	-692.587
Overførsel reserve for opskrivninger	0	616.514
Overført resultat ultimo	**17.629.839**	**14.300.944**
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	1.000.000	2.300.000
Foreslået udbytte	0	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-2.300.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	**0**	**1.000.000**
EGENKAPITAL	**41.199.955**	**35.343.220**

NOTER

		2020	2019

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger er i koncernen domicilejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien skal løbende revurderes med et tidsinterval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien. Værdiansættelsen beregnes på baggrund af ledelsens skøn over ejendommenes forventede nettolejeindtægt og et for hver enkelt ejendom af ledelsen skønnet afkastkrav. I nettolejeindtægt indgår lejeindtægter fratrukket ejendomsskat, forsikring, el, vand, varme, vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger forbundet med udlejning af domicilejendomme.

Det vægtede afkastkrav for ejendommene Park Allé 14, 16, 18-20 og 24, beliggende i Vejen er 8,00%. Ejendommene er herefter på baggrund af den forventede nettoleje på kr. 8.601.920 værdiansat til kr. 107.524.000.

Ændringer i leje og afkastkrav vil påvirke værdiansættelsen væsentligt. Nedenstående illustrerer forholdet:

Nettoleje (kr.)	8.400.000	8.500.000	8.601.920	8.700.000
Afkastkrav:				
7,00%	120.000.000	121.429.000	122.885.000	124.286.000
7,50%	112.000.000	113.334.000	114.693.000	116.000.000
8,00%	105.000.000	106.250.000	107.524.000	108.750.000
8,25%	101.819.000	103.031.000	104.266.000	105.455.000

Ændringer i leje og afkastkrav vil således påvirke værdiansættelsen væsentligt, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af domicilejendomme.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	43.390.438	51.944.183	3.125.674	36.154.487
Kreditinstitutter	1.082.869	1.304.745	0	0
Deposita	335.010	338.754	0	338.754
	44.808.317	**53.587.682**	**3.125.674**	**36.493.241**

NOTER

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i JWH Holding ApS-koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 52.047 er der tinglyst pant i selskabets ejendomme på i alt tkr. 61.241, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgjorde tkr. 113.643.

Til sikkerhed for gæld til banker på tkr. 33 samt søsterselskabs gæld til banker på tkr. 0 er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på i alt tkr. 3.415, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgjorde tkr. 37.384.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening på tkr. 0 er der tinglyst andet pantebrev i grunde og bygninger på tkr. 40, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgjorde tkr. 4.600.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K. Hansen Ejendomme A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JWH Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes under egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger".

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	25.541.128 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider
Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.