



Humlebo Ejendomme A/S


Klokkestøbervej 18, 5230 Odense M

CVR-nr. 28 86 18 50

Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2024

Carsten Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Humlebo 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juni 2024

Direktion

Carsten Rasmussen

Bestyrelse

Kaj Tarpbage Andersen
formand

Carsten Rasmussen

Jess Vennerstrøm Rasmussen

Vagn Bjørnemosen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Humlebo Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Humlebo Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Odense, den 7. juni 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen
statsautoriseret revisor
mne33711

Martin Fruergaard Knudsen
statsautoriseret revisor
mne50621

Selskabsoplysninger

Selskabet	Humlebo Ejendomme A/S Klokkestøbervej 18 5230 Odense M CVR-nr.: 28 86 18 50 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Kaj Tarpbage Andersen, formand Carsten Rasmussen Jess Vennerstrøm Rasmussen Vagn Bjørnemosen
Direktion	Carsten Rasmussen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi. Afkastkravet er i regnskabsåret hævet gennemsnitligt med 0,25%

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 30.835.016, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 157.003.871.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2023 fusioneret med Humlebo Rødegårdsvej 209 ApS samt CR Lundegårdshaven ApS, med Humlebo Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Sammenligningstallene er tilpasset som følge heraf.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		35.529.794	36.375
Personaleomkostninger	1	-7.533.550	-7.448
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		27.996.244	28.927
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-5.900
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		27.996.244	23.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-53.181.185	-9.598
Resultat før finansielle poster		-25.184.941	13.429
Finansielle indtægter	2	93.417	257
Finansielle omkostninger	3	-13.689.459	-7.838
Resultat før skat		-38.780.983	5.848
Skat af årets resultat	4	7.945.967	-1.285
Årets resultat		-30.835.016	4.563
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-30.835.016	4.563
		-30.835.016	4.563

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver			
Investerings ejendomme	5	801.898.051	802.304
Investerings ejendomme under opførsel	6	0	20.991
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		801.898.051	823.295
Anlægsaktiver i alt		801.898.051	823.295
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.734	313
Andre tilgodehavender		358.606	1.818
Tilgodehavender		460.340	2.131
Likvide beholdninger		6.212.615	4.496
Omsætningsaktiver i alt		6.672.955	6.627
Aktiver i alt		808.571.006	829.922

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Selskabskapital		2.191.051	2.128
Overført resultat		154.812.820	177.709
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.500
Egenkapital		157.003.871	188.337
Hensættelse til udskudt skat		70.552.400	81.984
Hensatte forpligtelser i alt		70.552.400	81.984
Gæld til realkreditinstitutter		546.099.742	508.177
Anden gæld		67.485	101
Deposita		17.381.352	16.538
Langfristede gældsforpligtelser	7	563.548.579	524.816
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	6.258.827	5.810
Gæld til pengeinstitutter		2.274.077	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		575.565	486
Leverandører af varer og tjenesteydelser		708.330	3.798
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.372.776	18.840
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		79.911	285
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.931.610	4.063
Anden gæld		2.265.060	1.503
Kortfristede gældsforpligtelser		17.466.156	34.785
Gældsforpligtelser i alt		581.014.735	559.601
Passiver i alt		808.571.006	829.922
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.952.711	2.214.921	163.238.371	0	167.406.003
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	238.340	-2.214.921	22.409.465	500.000	20.932.884
Korrigeret egenkapital 1. januar	2.191.051	0	185.647.836	500.000	188.338.887
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	0	-30.835.016	0	-30.835.016
Egenkapital 31. december	2.191.051	0	154.812.820	0	157.003.871

Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	6.497.200	6.478
Pensioner	517.582	492
Andre omkostninger til social sikring	105.701	108
Andre personaleomkostninger	413.067	370
	7.533.550	7.448
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	12	13
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.295	248
Andre finansielle indtægter	69.122	9
	93.417	257
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	345.158	365
Andre finansielle omkostninger	14.084.878	7.473
Aktiverede byggerenter	-740.577	0
	13.689.459	7.838
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-11.432.084	-2.778
Regulering af udskudt skat tidligere år	554.507	183
Sambeskatningsbidrag	2.931.610	3.880
	-7.945.967	1.285

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK	Investerings- ejendomme under opførelse DKK
Kostpris 1. januar	555.023.582	30.514.364
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	61.807.878	0
Tilgang i årets løb	10.191.516	21.595.428
Afgang i årets løb	-1.500	0
Overførsler i årets løb	52.109.792	-52.109.792
Kostpris 31. december	<u>679.131.268</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	138.615.115	-9.523.096
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	46.855.947	0
Årets værdireguleringer	-53.181.185	0
Overførsler i årets løb	-9.523.094	9.523.096
Værdireguleringer 31. december	<u>122.766.783</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>801.898.051</u>	<u>0</u>
Årets regnskabsmæssig værdi af aktiverede byggerenter	<u>740.577</u>	<u>-</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 45 ejendomme hvoraf 9.341 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 40.504 kvm som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense og på øvrige Fyn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,75% (2022: 4,50%)
- Erhvervslejemål beliggende i Odense 6,00 - 6,75% (2022: 6,25 - 6,75%)
- Boligejendomme beliggende øvrige Fyn 4,50 - 6,00% (2022: 5,25 - 5,75%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,18% pr. 31. december 2023 (2022: 4,98%).

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,68	5,18	5,68
Dagsværdi	887.561.424	801.898.051	731.314.880
Ændring i dagsværdi	85.663.373	0	-70.583.171

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>52.207</u>
Kostpris 31. december	<u>52.207</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>52.207</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>52.207</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar DKK</u>	<u>Gæld 31. december DKK</u>	<u>Afdrag næste år DKK</u>	<u>Restgæld efter 5 år DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter	513.954.948	552.324.827	6.225.085	481.286.210
Anden gæld	134.969	101.227	33.742	0
Deposita	16.538.342	17.381.352	0	0
	<u><u>530.628.259</u></u>	<u><u>569.807.406</u></u>	<u><u>6.258.827</u></u>	<u><u>481.286.210</u></u>

Noter

	2023	2022
	DKK	TDKK
8 Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	305.775	245
Mellem 1 og 5 år	289.959	312
	595.734	557
Lejeforpligtelser, 3 måneders opsigelse	9.300	0

9 Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem pengeinstitut og tilknyttede virksomheder.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 552.325, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 801.898.

Selskabets likvide beholdninger udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 6.213. Heraf udgør t.kr. 6.211 indestående på deponeringskonti i pengeinstitut.

Til sikkerhed for samlet engagement med pengeinstitut er afgivet følgende:

Ejerpantebrev, Overgade 12 - Odense, 700.000 DKK
Ejerpantebrev, Frederiksgade 40 - Odense, 8.585.000 DKK
Skadesløsbrev, Ankergade 1 og Skibhusvej 150 - Odense, 5.000.000 DKK
Ejerpantebrev, flere ejendomme, 25.000.000 DKK
Ejerpantebrev, Skibhusvej 217, 20.000.000 DKK
Ejerpantebrev, flere ejendomme, 6.711.000 DKK
Ejerpantebrev, Klokketøbervej 18, 5.690.900 DKK
Ejerpantebrev, flere ejendomme, 5.000.000 DKK
Skadesløsbrev, Blommehaven 14 og 25, 9.632.000DKK
Ejerpantebrev, Kochsgade 79 - Odense, 1.000.000 DKK
Ejerpantebrev, Overgade 14 - Odense, 2.500.000 DKK
Ejerpantebrev, Holmhusevej 22 - Odense, 2.500.000 DKK
Ejerpantebrev, Schacksgade 29 - Odense, 2.500.000 DKK
Ejerpantebrev, Bøgebjergvej 22 - Odense, 2.500.000 DKK
Ejerpantebrev, Bøgebjergvej 22 - Odense, 2.500.000 DKK
Ejerpantebrev, Hvenekildeløkken - Odense, 945.000 DKK
Ejerpantebrev, flere ejendomme, 6.711.000 DKK

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Humlebo Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset, som følge af fusion med søsterselskabet Humlebo Rødegårdsvej 209 ApS og datterselskabet CR Lundegårdshaven ApS pr. 1. januar 2023.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåretsudløb. Opkrævede bidrag tildækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 5,32%.

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

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.