



## Årsrapport for 2022

---

GMR Ejendomme ApS  
CVR-nr. 28 97 80 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

---

Martin Roth  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GMR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2023

**Direktion**

Per Christian Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i GMR Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GMR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 29. juni 2023

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GMR Ejendomme ApS  
Rosenkrantzvej 2  
8700 Horsens

Telefon: +45 75 60 10 30

Hjemmeside: [www.mplus.dk](http://www.mplus.dk)

CVR-nr.: 28 97 80 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Per Christian Hansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.684.337, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 17.797.570.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.490.150</b>	<b>2.115.122</b>
Personaleomkostninger	1	0	-131.896
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.490.150</b>	<b>1.983.226</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.365.857	2.534.584
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.856.007</b>	<b>4.517.810</b>
Finansielle indtægter		228.255	457
Finansielle omkostninger		-360.626	-397.441
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.723.636</b>	<b>4.120.826</b>
Skat af årets resultat	2	-1.039.299	-923.081
<b>Årets resultat</b>		<b>3.684.337</b>	<b>3.197.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.684.337	3.197.745
		<b>3.684.337</b>	<b>3.197.745</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	35.891.699	33.525.842
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>35.891.699</u>	<u>33.525.842</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>35.891.699</u>	<u>33.525.842</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.349	0
Andre tilgodehavender		22.652	0
Selskabsskat		35.649	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>90.650</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>803.934</u>	<u>761.990</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>894.584</u>	<u>761.990</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>36.786.283</u></u>	<u><u>34.287.832</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi af sikringsinstrumenter		539.853	291.699
Overført resultat		17.132.717	13.448.380
<b>Egenkapital</b>	4	<b>17.797.570</b>	<b>13.865.079</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.258.077	5.650.070
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.258.077</b>	<b>5.650.070</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.725.529	4.531.969
Anden gæld		53.723	371.870
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.779.252</b>	<b>4.903.839</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	692.154	453.432
Kreditinstitutter		0	8.328.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	3.125
Selskabsskat		0	43.105
Anden gæld		1.249.230	1.040.578
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.951.384</b>	<b>9.868.844</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.730.636</b>	<b>14.772.683</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>36.786.283</b>	<b>34.287.832</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Finansielle instrumenter	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	291.699	13.448.380	13.865.079
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	318.146	0	318.146
Årets resultat	0	0	3.684.337	3.684.337
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-69.992	0	-69.992
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>539.853</b>	<b>17.132.717</b>	<b>17.797.570</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat		3.684.337	3.197.745
Reguleringer	8	-1.194.187	-1.214.519
Ændring i driftskapital	9	160.526	-288.289
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>2.650.676</b>	<b>1.694.937</b>
Renteindbetalinger og lignende		228.256	457
Renteudbetalinger og lignende		-360.628	-397.439
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>2.518.304</b>	<b>1.297.955</b>
Betalt selskabsskat		-580.038	-429.480
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.938.266</b>	<b>868.475</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-450.918
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-8.328.604	-3.642.718
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-4.207.063
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		6.432.282	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	8.327.989
Betalt udbytte		0	-800.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.896.322</b>	<b>-772.710</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>41.944</b>	<b>95.765</b>
Likvider 1. januar 2022		761.990	666.225
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>803.934</b>	<b>761.990</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		803.934	761.990
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>803.934</b>	<b>761.990</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	131.896
	<b>0</b>	<b>131.896</b>
	<b>0</b>	<b>131.896</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	501.595	307.105
Årets udskudte skat	608.007	659.525
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-311	0
	<b>1.109.291</b>	<b>966.630</b>
	<b>1.109.291</b>	<b>966.630</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	1.039.299	923.081
Skat af egenkapitalbevægelser	69.992	43.549
	<b>1.109.291</b>	<b>966.630</b>
	<b>1.109.291</b>	<b>966.630</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022		27.126.072
Kostpris 31. december 2022		27.126.072
Værdireguleringer 1. januar 2022		6.399.770
Årets værdireguleringer		2.365.857
Værdireguleringer 31. december 2022		8.765.627
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>35.891.699</b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 7,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,96 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 0,42 år.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	6,71	6,96	7,21
Dagsværdi	37.230.055	35.891.699	34.646.244
Ændring i dagsværdi	1.338.356	0	-1.245.455

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.985.401	11.417.683	692.154	7.814.027
Anden gæld	371.870	53.723	0	0
	<b>5.357.271</b>	<b>11.471.406</b>	<b>692.154</b>	<b>7.814.027</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.478 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 35.892 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.750 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.478 t.kr.

### 7 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed . Pr. 31. december 2022 var der igangværende renteswaps på 2.673 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2022 et negativt beløb på 54 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 318 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 51 % af selskabets gæld sikret med en fast rente frem til 2026.

	2022 kr.	2021 kr.
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-228.255	-457
Finansielle omkostninger	360.626	397.441
Regulering af investeringsaktiver	-2.365.857	-2.534.584
Skat af årets resultat	1.039.299	923.081
	<b>-1.194.187</b>	<b>-1.214.519</b>



## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-55.001	0
Ændring i leverandører mv.	215.527	-288.289
	<u><b>160.526</b></u>	<u><b>-288.289</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GMR Ejendomme ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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 ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

#### Investeringsejendomme

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budgettet for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Budgettet opgøres på baggrund af de forventede lejeindtægter for det kommende år. Såfremt der er ledige arealer, anvendes en forsigtigt skønnet markedsleje.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostningerne ikke afholdes af lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

På erhvervsejendomme afholdes vedligeholdelsesomkostningerne ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Endvidere hensættes et beløb til administration af den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomsstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Selskabets ejendomsportefølje består af retail-, lager- og industriejendomme beliggende centralt i Horsens. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.