

K/S Property Partners

Bentzonsvej 6, kl., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 29 00 92 87

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Property Partners.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. maj 2024

Direktion

Jesper Larsen

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Helle Glassau Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Property Partners

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Property Partners 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 virksomheden, 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 virksomheden 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.

Holstebro, den 8. maj 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Property Partners Bentzonsvej 6, kl. 2000 Frederiksberg Hjemmeside: www.propertypartners.dk CVR-nr.: 29 00 92 87 Stiftet: 26. september 2005 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen Jesper Larsen Helle Glassau Larsen
Direktion	Jesper Larsen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Dattervirksomheder	K/S Smedeland 28, Glostrup, København K/S Den Hvide Facet I, Aarhus Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS, København
Kapitalinteresser	K/S Hjulmagervej m.fl., Aarhus K/S Antoinettevej 1, Valby, Frederiksberg

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er ejerskab og finansiering af ejendomme i Danmark samt projektudvikling af bolig-, erhvervs- og butiksejendomme. Konceptet på projektudvikling er partnerskaber således, at der tilføres flest mulige kompetencer til hvert projekt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i årets løb solgt en ejendom i en af koncernens selskaber.

Årets resultat har i 2023 udgjort et overskud på 4.799 t.kr. mod et overskud sidste år på 4.541 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 64.588 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 58,4 % af de samlede aktiver på 110.573 t.kr., hvilket er et fald på 13,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	428.668	-21.634
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	481.770
1 Personaleomkostninger	-241.350	-202.575
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.179	-65.316
Resultat før finansielle poster	144.139	192.245
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.411.218	2.616.875
Indtægter af kapitalinteresser	-1.176.794	983.177
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	148.319	43.956
Andre finansielle indtægter	9.150.345	896.124
Finansielle omkostninger	-2.056.012	-191.286
Årets resultat	4.798.779	4.541.091
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	3.006.079
Overføres til overført resultat	4.798.779	1.535.012
Disponeret i alt	4.798.779	4.541.091

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	1.955.595	1.991.353
3	Investeringsejendomme	6.408.593	6.408.593
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.364.188</u>	<u>8.399.946</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.248.341	21.659.559
5	Kapitalinteresser	2.283.297	3.460.091
6	Andre tilgodehavender	49.299.569	42.884.938
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>71.831.207</u>	<u>68.004.588</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.195.395</u>	<u>76.404.534</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	287.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.697.154	573.835
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	26.317.229	10.711.186
	Tilgodehavender i alt	<u>30.301.883</u>	<u>11.285.021</u>
	Likvide beholdninger	<u>75.542</u>	<u>24.749</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.377.425</u>	<u>11.309.770</u>
	Aktiver i alt	<u>110.572.820</u>	<u>87.714.304</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	<u>64.387.589</u>	<u>62.388.810</u>
	Egenkapital i alt	<u>64.587.589</u>	<u>62.588.810</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitut	1.474.451	1.474.451
	Deposita	<u>152.025</u>	<u>152.025</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.626.476</u>	<u>1.626.476</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.839.162
	Gæld til pengeinstitut	43.991.122	21.437.877
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.275	66.913
	Anden gæld	<u>301.358</u>	<u>155.066</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.358.755</u>	<u>23.499.018</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.985.231</u>	<u>25.125.494</u>
	Passiver i alt	<u>110.572.820</u>	<u>87.714.304</u>

9 Oplysninger om dagsværdi
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	16.506.612	47.941.107	64.647.719
Overført via resultatdisponering	0	3.006.079	1.535.012	4.541.091
Salg af kapitalandele	0	-4.865.087	4.865.087	0
Hævet	0	-17.132.297	17.132.297	0
Udbetalt til kommanditister	0	0	-6.600.000	-6.600.000
Opskrivning af negativ bindingsreserve	0	2.484.693	-2.484.693	0
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	0	62.388.810	62.588.810
Overført via resultatdisponering	0	0	4.798.779	4.798.779
Udbetalt til kommanditister	0	0	-2.800.000	-2.800.000
	200.000	0	64.387.589	64.587.589

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	240.000	200.000
Andre omkostninger til social sikring	1.350	2.575
	<u>241.350</u>	<u>202.575</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>2.049.542</u>	<u>2.049.542</u>
Kostpris 31. december	<u>2.049.542</u>	<u>2.049.542</u>
Afskrivninger 1. januar	-58.189	-22.431
Årets afskrivninger	-35.758	-35.758
Afskrivninger 31. december	<u>-93.947</u>	<u>-58.189</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.955.595</u>	<u>1.991.353</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.922.068	8.734.048
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.811.980</u>
Kostpris 31. december	<u>6.922.068</u>	<u>6.922.068</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>-513.475</u>	<u>-513.475</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-513.475</u>	<u>-513.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.408.593</u>	<u>6.408.593</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 2 boliglejligheder beliggende i henholdsvis Københavns-området og trekants-området og 1 kontor-lejlighed beliggende i Københavns-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4,0-4,8	3,6-4,5
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,7	4,3

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,64%	7.085.363	6.408.593	676.770
5,14%	6.408.593	6.408.593	0
5,64%	5.851.872	6.408.593	-556.721

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	25.254.343	25.254.343
Kostpris 31. december	25.254.343	25.254.343
Nedskrivninger 1. januar	-3.594.784	10.920.638
Andel af årets resultat	-1.411.218	2.616.875
Hævet	0	-17.132.297
Nedskrivninger 31. december	-5.006.002	-3.594.784
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 20.248.341	 21.659.559
 Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
K/S Smedeland 28, Glostrup	København	100 %
K/S Den Hvide Facet I	Aarhus	100 %
Komplementarselskabet Smedeland 28, Glostrup ApS	København	100 %
	31/12 2023	31/12 2022
5. Kapitalinteresser		
Anskaffelsessum 1. januar	2.350.000	22.146.976
Tilgang i årets løb	0	100.000
Afgang i årets løb	0	-19.896.976
Kostpris 31. december	2.350.000	2.350.000
Opskrivninger 1. januar	1.110.091	5.585.974
Andel af årets resultat	-1.176.794	389.204
Årets tilbageførsler på afgang	0	-4.865.087
Nedskrivninger 31. december	-66.703	1.110.091
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 2.283.297	 3.460.091
 Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
K/S Hjulmagervej m.fl.	Aarhus	25 %
K/S Antoinettevej 1, Valby	Frederiksberg	50 %

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	42.884.938	0
Tilgang i årets løb	<u>6.414.631</u>	<u>42.884.938</u>
Kostpris 31. december	<u>49.299.569</u>	<u>42.884.938</u>
Nedskrivninger 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>49.299.569</u>	<u>42.884.938</u>
7. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	1.474.451	3.313.613
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-1.839.162</u>
	<u>1.474.451</u>	<u>1.474.451</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.460.000</u>	<u>1.474.451</u>
8. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	<u>0</u>	<u>1.839.162</u>
	<u>0</u>	<u>1.839.162</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		<u>6.408.593</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.474 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.899 t.kr.		

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Smedeland 28, Glostrup, der pr. 31. december 2023 udgør 0 kr., er der givet pant i kommanditanparterne i dette selskab.

Selskabet har over for sit kreditinstitut afgivet erklæring om ikke at pantsætte sine kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til anden side ud over ovennævnte samt ikke at optage gæld (bortset fra ansvarligt lån fra ejerkredsen, almindelig realkreditbelåning, deposita samt almindelig kortløbende gældsforpligtelser).

Til sikkerhed for K/S Antoinettevej 1, Valby's gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2023 udgør 20.000 t.kr., har selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring for 10.000 t.kr. vedrørende tilgodehavende hos K/S Antoinettevej 1, Valby.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med medejerne af K/S Hjulmagervej m.fl. kautioneret for dette selskabs prioritetsgæld. Kautionen er begrænset til 4.716 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor K/S Antoinettevej 1, Valby's forsikringssselskab for eventuelle krav vedrørende byggeskadeforsikring i forbindelse med ombygning af ejendom. Kautionen ophører i 2028.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Property Partners er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab. Efterfølgende solgte kapitalandele indregnes dog til salgsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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