

Omega 3 Erhverv A/S

Elmehøjvej 21 A, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 31 58 75 49

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.04.20

Michael Thor Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

Selskabet

Omega 3 Erhverv A/S
Binavne: Ejendomsselskabet Omega A/S
c/o Flemming Rasmussen
Elmehøjvej 21 A
8270 Højbjerg
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 31 58 75 49
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Flemming Helge Rasmussen

Bestyrelse

Flemming Helge Rasmussen
Ole Blegvad
Jørgen Peter Danielsen
Mads Boye Madsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Omega 3 Erhverv 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 4. marts 2020

Direktionen

Flemming Helge Rasmussen

Bestyrelsen

Flemming Helge Rasmussen

Ole Blegvad

Jørgen Peter Danielsen

Mads Boye Madsen

Til kapitalejeren i Omega 3 Erhverv A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Omega 3 Erhverv A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 4. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Omega 3, Søften.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har et beregnet udskudt skatteaktiv på t.DKK 2.432, hvoraf t.DKK 235 er indregnet i balancen pr. 31.12.19. Den udskudte skat består af både udskudte skatteforpligtelser og aktiver, heriblandt en større skattemæssig fremførsel af underskud, som ikke er indregnet i balancen. Det skattemæssigt fremførte underskud, som ikke er aktiveret udgør pr. 31.12.19 t.DKK 9.983.

Det udskudte skatteaktiv er opgjort og indregnet på grundlag af den forventede udnyttelse af de skattemæssige underskud for de kommende 5 regnskabsperioder, ikke medtaget den forventede udvikling i dagsværdi på de finansielle instrumenter. Såfremt denne udvikler sig negativt vil det påvirke værdiansættelsen af det indregnede skatteaktiv, og tilsvarende vil en positiv udvikling i dagsværdi vil give styrket begrundelse for det indregnede skatteaktiv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -1.449.367 mod DKK -1.624.106 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK -5.835.670.

Finansielle situation

Ejendommen har givet et resultat på 1.492.000 før værdiregulering og renteudgifter. Renteudgifter for 2019 var 1.210.000 således der var et net cash flow på 282.000 hvilket er dækket ind af likvide beholdninger.

Vi var i 2019 stadig ramt af vores swap på 20.000.000 med udløb i 2039, der var negativ med kr. 12.422.000 fra 9.537.000 31/12 2018. Derforuden har vi eurobor 3 lån på kr.25.415.000. Vores årlige rente og afdrag udgør 1.805.000 incl. swap, således der er et negativt frit cash flow efter renter og afdrag på ca. kr 1.955.000 (2020) som inddækkes via indskud og swap regulering.

Udlejning

Lejemålet er tomt, og vi har arbejdet med flere domicillejere uden det er lykkedes. Vi har valgt at åbne for muligheden for at udleje ejendommen som flerbrugerhus. Vores forventninger til husleje har ligget til den høje side, og må forvente en tilpasning til markeds niveau, dvs. ca. 2.200.000, samt en periode med tomgang i 2020.

Fremtiden

Vi er neutrale/ negative for fremtiden, da der er nogen usikkerhed i de finansielle markeder i forbindelse med corona krisen, dvs. at der er risiko på hvordan renter indtjening udvikler sig. Det bliver heller ikke nemmere at få en ny lejer/flere lejere ind i ejendommen.

Pr. 31.12.19 har selskabet indgået følgende gældsplejeforretninger:

Fastrenteswap af t.EUR 2.684 til en fast rente på 3,7800% p.a., modtagende en EUBOR 3M der løber frem til 30.06.2039.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har fortsat betydelige lån hos kapitalejerne. Kapitalejerne har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavender på i alt t.DKK 15.558 afviklet før tidligst i 2021. Baseret på dette tilsagn vurderes det tilstrækkeligt for selskabet, at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2020, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste	1.491.595	3.034.175
Resultat før dagsværdireguleringer	1.491.595	3.034.175
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.300.000	-2.700.000
Resultat før finansielle poster	191.595	334.175
Finansielle indtægter	0	1.093
Finansielle omkostninger	-1.209.962	-1.896.374
Finansielle poster i alt	-1.209.962	-1.895.281
Resultat før skat	-1.018.367	-1.561.106
Skat af årets resultat	-431.000	-63.000
Årets resultat	-1.449.367	-1.624.106
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.449.367	-1.624.106
I alt	-1.449.367	-1.624.106

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	36.700.000	38.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	36.700.000	38.000.000
	Anlægsaktiver i alt	36.700.000	38.000.000
	Udskudt skatteaktiv	235.000	666.000
	Andre tilgodehavender	58.366	0
	Tilgodehavender i alt	293.366	666.000
4	Likvide beholdninger	11.886.903	11.492.531
	Omsætningsaktiver i alt	12.180.269	12.158.531
	Aktiver i alt	48.880.269	50.158.531

		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-6.335.670	-1.822.267
	Egenkapital i alt	-5.835.670	-1.322.267
5	Andre hensatte forpligtelser	1.000.000	287.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.000.000	287.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	24.819.873	25.414.611
6	Anden gæld	27.979.383	24.915.347
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.799.256	50.329.958
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	595.000	344.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	300.205	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.727	55.939
	Anden gæld	2.751	463.901
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	916.683	863.840
	Gældsforpligtelser i alt	53.715.939	51.193.798
	Passiver i alt	48.880.269	50.158.531

7 Afledte finansielle instrumenter

8 Eventualaktiver

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	500.000	-110.207	389.793
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-87.954	-87.954
Forslag til resultatdisponering	0	-1.624.106	-1.624.106
Saldo pr. 31.12.18	500.000	-1.822.267	-1.322.267
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	500.000	-1.822.267	-1.322.267
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-3.064.036	-3.064.036
Forslag til resultatdisponering	0	-1.449.367	-1.449.367
Saldo pr. 31.12.19	500.000	-6.335.670	-5.835.670

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet fortsætter planmæssigt med at reetablere egenkapitalen gennem den ordinære drift af ejendommen, herunder også værdireguleringer. Grundet en negativ dagsværdiregulering i året på t.DKK 1.300 på investeringsejendommen, er egenkapitalen falder fra t.DKK -1.322 til t.DKK -5.743. Selskabet har fortsat betydelige lån hos kapitalejerne.

Kapitalejerne har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavender på i alt t.DKK 15.558 afviklet før tidligst i 2021. Baseret på dette tilsagn vurderes det tilstrækkeligt for selskabet, at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2020, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har et beregnet udskudt skatteaktiv på t.DKK 2.462, hvoraf t.DKK 235 er indregnet i balancen pr. 31.12.19. Den udskudte skat består af både udskudte skatteforpligtelser og aktiver, heriblandt en større skattemæssig fremførsel af underskud, som ikke er indregnet i balancen. Det skattemæssigt fremførte underskud, som ikke er aktiveret udgør pr. 31.12.19 t.DKK 9.983.

Det udskudte skatteaktiv er opgjort og indregnet på grundlag af den forventede udnyttelse af de skattemæssige underskud for de kommende 5 regnskabsperioder, ikke medtaget den forventede udvikling i dagsværdi på de finansielle instrumenter. Såfremt denne udvikler sig negativt vil det påvirke værdiansættelsen af det indregnede skatteaktiv, og tilsvarende vil en positiv udvikling i dagsværdi vil give styrket begrundelse for det indregnede skatteaktiv.

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	42.891.900
Kostpris pr. 31.12.19	42.891.900
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	-4.891.900
Dagsværdireguleringer i året	-1.300.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	-6.191.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	36.700.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.182 og et afkastkrav på 6,5. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Derudover er der indregnet forventet værdi af et ubebygget grundareal. Værdiansættelse af grundarealet tager udgangspunkt i kommunens udbudspriser på jordstykker i området.

På balancedagen er ejendommen ikke udlejet. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 11.887, som er stillet til sikkerhed for tabsmargin på de af selskabet indgåede kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Beløbet kan først udbetales, når de afledte finansielle instrumenter har en positiv markedsværdi efter kreditinstituttets vurdering.

31.12.19 31.12.18

DKK DKK

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	287.000
I alt	0	287.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	595.000	19.779.663	25.414.873	25.758.611
Anden gæld	0	27.979.383	27.979.383	24.915.347
I alt	595.000	47.759.046	53.394.256	50.673.958

7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.EUR 2.684 og en løbetid på 19 år til udløb den 30.06.39. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -12.422. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 762 i resultatopgørelsen dog samt en urealiseret tab før skat på t.DKK 3.064, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

8. Eventualaktiver

Selskabet har et beregnet udskudt skatteaktiv på t.DKK 2.569, hvoraf t.DKK 950 er indregnet i balancen pr. 31.12.19. Den udskudte skat består af både udskudte skatteforpligtelser og aktiver, heriblandt en større skattemæssig fremførsel af underskud.

Det udskudte skatteaktiv er opgjort og indregnet på grundlag af den forventede udnyttelse af de skattemæssige underskud for de kommende 5 regnskabsperioder, ikke medtaget den forventede udvikling i dagsværdi på de finansielle instrumenter. Såfremt denne udvikler sig negativt vil det påvirke værdiansættelsen af det indregnede skatteaktiv, og tilsvarende vil en positiv udvikling i dagsværdi vil give styrket begrundelse for det indregnede skatteaktiv.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.415 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnsk.absmæssige værdi udgør t.DKK 36.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 36.700. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 3.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000 henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 12.422, er der stillet sikkerhed i bankindestående på i alt t.DKK 11.887, som gengivet i note 4.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.