

EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby
CVR-nr. 32 34 66 85

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.20

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Sæbygårdsalle 9
4291 Ruds Vedby
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 32 34 66 85
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN 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. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 16. december 2020

Direktionen

Anne Dorph Herbo

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Slagelse, den 16. december 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenny Klaus Nyland Isaksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27791

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med mio.DKK 25,9 henholdsvis øge denne med mio.DKK 38,9, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 39.069.584 mod DKK 399.530 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.847.118.

Ledelsen har i regnskabsåret 2019/20, baseret på en gennemgang af ejendomsmæglerrapporter og ejendommens faktiske karakteristika, herunder ejendommens udviklingspotentiale, fastlagt et afkastkrav på 2,5% pr. 30.06.20 mod 3,75% pr. 30.06.19. Ændringen af skønnet er sket på baggrund af låneomlægning af selskabets investeringsejendom gennemført i regnskabsåret, hvor ejendommen er refinansieret til en højere belåning end pr. 30.06.19, hvilket er afspejlet i udviklingen i regnskabsposten gæld til realkreditinstitutter. Ændringen af skønnet over investeringsejendommens afkastkrav indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 på mio.DKK 49,5 før skat. Pr. 30.06.20 forøges egenkapitalen med mio.DKK 38,6, og balancesummen forøges med mio.DKK 49,5 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under dagsværdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

Foruden årets resultat er egenkapitalen pr. 30.06.20 påvirket af en negativ dagsværdiregulering af renteswapaftale indregnet under regnskabsposten gæld til øvrige kreditinstitutter. Renteswappen er indfriet i regnskabsåret 2019/20. Dagsværdireguleringen har påvirket egenkapitalen negativt med t.DKK 1.342 efter skat.

Årets resultat er ikke i væsentlig grad påvirket af udbruddet af coronavirus (COVID-19), ligesom det ikke er ledelsens forventning, at årets resultat for det kommende år vil blive væsentligt påvirket som følge heraf.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttet virksomhed, Herbo Holding ApS, hvori tilknyttet virksomhed bekræfter ikke at ville kræve tilgodehavende hos selskabet indfriet i løbet af regnskabsåret 2020/21. Pr. 30.06.20 udgør selskabets gæld til tilknyttet virksomhed t.DKK 9.072. Under hensyn hertil, samt med udgangspunkt i forventningen til selskabets fremtidige indtjening, er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder fra balancedagen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	Bruttofortjeneste	3.832.484	3.909.226
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.832.484	3.909.226
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	49.460.307	0
	Resultat af primær drift	53.292.791	3.909.226
3	Finansielle omkostninger	-3.266.091	-2.971.390
	Resultat før skat	50.026.700	937.836
4	Skat af årets resultat	-10.957.116	-538.306
	Årets resultat	39.069.584	399.530
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	39.069.584	399.530
	I alt	39.069.584	399.530

Note	AKTIVER	30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	155.500.000	105.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	155.500.000	105.000.000
	Anlægsaktiver i alt	155.500.000	105.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.218	9.862
6	Udskudt skatteaktiv	0	180.210
	Andre tilgodehavender	10.792	8.565
	Periodeafgrænsningsposter	76.427	117.783
	Tilgodehavender i alt	186.437	316.420
	Likvide beholdninger	857.961	84.985
	Omsætningsaktiver i alt	1.044.398	401.405
	Aktiver i alt	156.544.398	105.401.405

PASSIVER			
		30.06.20	30.06.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	31.767.118	-5.960.886
	Egenkapital i alt	31.847.118	-5.880.886
6	Hensættelser til udskudt skat	10.447.329	0
7	Andre hensatte forpligtelser	97.386	102.686
	Hensatte forpligtelser i alt	10.544.715	102.686
8	Gæld til realkreditinstitutter	100.949.939	54.298.000
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	51.596.130
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.023.351	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	109.973.290	105.894.130
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.871.781	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.066	123.913
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.863.293
	Deposita	1.840.850	1.686.629
	Selskabsskat	0	450.382
	Anden gæld	366.578	161.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.179.275	5.285.475
	Gældsforpligtelser i alt	114.152.565	111.179.605
	Passiver i alt	156.544.398	105.401.405
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20			
Saldo pr. 01.07.19	80.000	-5.960.886	-5.880.886
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.719.975	-1.719.975
Skat af egenkapitalbevægelser	0	378.395	378.395
Forslag til resultatdisponering	0	39.069.584	39.069.584
Saldo pr. 30.06.20	80.000	31.767.118	31.847.118

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med mio.DKK 25,9 henholdsvis øge denne med mio.DKK 38,9, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	49.460.307	0

Ledelsen har, med henvisning til redegørelse i afsnittet "ændring i regnskabsmæssige skøn" under anvendt regnskabspraksis, revurderet forudsætningerne relateret til værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, herunder primært fastsættelsen af retvisende afkastkrav.

På baggrund heraf er selskabets investeringsejendom i regnskabsåret 2019/20 dagsværdireguleret med mio.DKK 49,5 til en bogført værdi på mio.DKK 155,5.

Værdireguleringen vurderes, henset til postens størrelse i forhold til selskabets bruttofortjeneste samt postens indflydelse på årets resultat, at være en særlig post og er følgelig præsenteret således i årsregnskabet.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
--	----------------	----------------

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	126.147	144.196
Renteomkostninger i øvrigt	1.789.517	2.827.194
Øvrige finansielle omkostninger	1.350.427	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	3.139.944	2.827.194
I alt	3.266.091	2.971.390

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	11.005.933	87.924
Regulering af skat fra tidligere år	-48.817	450.382
I alt	10.957.116	538.306

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.19	83.345.791
Tilgang i året	1.039.693
Kostpris pr. 30.06.20	84.385.484
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.19	21.654.209
Dagsværdireguleringer i året	49.460.307
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.20	71.114.516
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	155.500.000

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommen, som omfatter såvel boligudlejningslejemål som erhvervslejemål.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.888 og et afkastkrav på 2,5% (30.06.2019: 3,75%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, udviklingspotentiale, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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 er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer. Tomgangen er skønnet til 4% baseret på den historiske tomgang for ejendommen.

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

	30.06.20	30.06.19
	DKK	DKK

6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.07.19	-180.210	1.923.657
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11.005.934	87.924
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-378.395	-2.191.791

Udskudt skat pr. 30.06.20	10.447.329	-180.210
---------------------------	------------	----------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	15.873.925	4.763.926
Tilgodehavender	16.814	25.911
Gældsforpligtelser	-440.959	0
Skattemæssige underskud	-5.002.451	-4.970.047
I alt	10.447.329	-180.210

Selskabet har pr. 30.06.20 indregnet et netto udskudt skattepassiv på t.DKK 10.447, som primært kan henføres til skattepassiv på t.DKK 15.874 knyttet til selskabets investeringsejendom samt et aktiv vedrørende fremførte skattemæssige underskud på t.DKK 5.002. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive skattepligtige resultater under sambeskatningskredsen i de kommende år samt, at det fremførbare skattemæssige underskud vil kunne udnyttes i tilfælde af en eventuel fremtidig realiseret skattemæssig avance på salg af selskabets investeringsejendom.

30.06.20	30.06.19
DKK	DKK

7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	97.386	102.686
I alt	97.386	102.686

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.20	Gæld i alt 30.06.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.871.781	92.374.103	102.821.720	54.298.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	51.596.130
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.023.351	0
I alt	1.871.781	92.374.103	111.845.071	105.894.130

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter pr. 30.06.20 på t.DKK 101.676 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 155.500.

11. 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Revurdering af afkastkrav på investeringsejendomme

Ledelsen har i regnskabsåret 2019/20, baseret på en gennemgang af ejendoms-mæglerrapporter og ejendommens faktiske karakteristika, herunder ejendommens udviklingspotentiale fastlagt et afkastkrav på 2,5% pr. 30.06.20 mod 3,75% pr. 30.06.19. Ændringen af skønnet er sket på baggrund af låneomlægning af selskabets investeringsejendom gennemført i regnskabsåret, hvor ejendommen er refinansieret til en højere belåning end pr. 30.06.19, hvilket er afspejlet i udviklingen i regnskabsposten gæld til realkreditinstitutter. Ændringen af skønnet over investeringsejendommens afkastkrav indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 på mio.DKK 49,5 før skat. Pr. 30.06.20 forøges egenkapitalen med mio.DKK 38,6, og balancesummen forøges med mio.DKK 49,5 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under dagsværdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

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.

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 andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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

Investeringssejendomme afskrives ikke.

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 rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

Selskabets ejendom er omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond. Under andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævet men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse.

Der indregnes ikke en hensat forpligtelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring. Indregning af udgifter til vedligeholdelse eller forbedring indregnes i takt med, at udgifterne afholdes.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital**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 nettorealisationsværdi 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansiell 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.