

KKN Ejendomme 2 ApS

Adelgade 28 1, 9500 Hobro
CVR-nr. 32 56 70 45

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.12.19

Kurt Kejser Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

KKN Ejendomme 2 ApS
Adelgade 28 1
9500 Hobro
Telefon: 98 51 15 80
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 32 56 70 45
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Kurt Kejser Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Modervirksomhed

MSN Hobro Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for KKN Ejendomme 2 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. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 15. november 2019

Direktionen

Kurt Kejser Nielsen

Til kapitalejeren i KKN Ejendomme 2 ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for KKN Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, 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. 30.06.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for virksomhedens evne til at fortsætte driften, samt note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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.

Hobro, den 15. november 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34467

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af og investering i investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets kreditfaciliteter bliver årligt forhandlet på baggrund af selskabets årsrapport. Det vurderes, at de nuværende kreditrammer ved en mindre udvidelse dækker den nødvendige likviditet til det kommende regnskabsår. Der er med selskabets bank og kreditforening udarbejdet en plan for selskabets fremtidige drift. De nuværende rammer udløber den 31.03.20, men det forventes, at de videreføres, således selskabet har den fornødne likviditet i det kommende år.

Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at virksomhedens kreditfaciliteter forlænges og udvides.

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30. juni 2019 samt de forventede driftsomkostninger for 2019/20. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 1.642.425 mod DKK -361.307 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.766.980.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	Lejeindtægter	4.103.218	4.036.270
	Ejendomsomkostninger	-600.988	-589.369
	Andre eksterne omkostninger	-169.691	-192.104
	Bruttofortjeneste	3.332.539	3.254.797
3	Personaleomkostninger	-380.800	-329.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.951.739	2.925.797
	Resultat før dagsværdireguleringer	2.951.739	2.925.797
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.149.594
	Resultat af primær drift	2.951.739	776.203
4	Finansielle indtægter	334.478	341.194
5	Finansielle omkostninger	-1.180.548	-1.404.990
	Resultat før skat	2.105.669	-287.593
6	Skat af årets resultat	-463.244	-73.714
	Årets resultat	1.642.425	-361.307
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.642.425	-361.307
	I alt	1.642.425	-361.307

AKTIVER		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	54.090.731	54.090.731
7	Materielle anlægsaktiver i alt	54.090.731	54.090.731
	Anlægsaktiver i alt	54.090.731	54.090.731
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.301	5.898
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.796.682	10.173.493
	Udskudt skatteaktiv	20.000	67.000
	Andre tilgodehavender	23.687	16.558
	Periodeafgrænsningsposter	58.950	56.164
	Tilgodehavender i alt	9.906.620	10.319.113
	Likvide beholdninger	621.329	0
	Omsætningsaktiver i alt	10.527.949	10.319.113
	Aktiver i alt	64.618.680	64.409.844

PASSIVER		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.641.980	1.999.555
	Egenkapital i alt	3.766.980	2.124.555
8	Gæld til realkreditinstitutter	41.334.837	41.453.388
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.123.942	16.565.751
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.458.779	58.019.139
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	565.033	2.404.540
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	70.710	89.150
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.528	70.256
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.008	136.066
	Deposita	805.854	817.183
	Selskabsskat	416.244	283.714
	Anden gæld	441.544	465.241
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.392.921	4.266.150
	Gældsforpligtelser i alt	60.851.700	62.285.289
	Passiver i alt	64.618.680	64.409.844

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19		
Saldo pr. 01.07.18	125.000	1.999.555
Forslag til resultatdisponering	0	1.642.425
Saldo pr. 30.06.19	125.000	3.641.980

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kreditfaciliteter bliver årligt forhandlet på baggrund af selskabets årsrapport. Det vurderes, at de nuværende kreditrammer ved en mindre udvidelse dækker den nødvendige likviditet til det kommende regnskabsår. Der er med selskabets bank og kreditforening udarbejdet en plan for selskabets fremtidige drift. De nuværende rammer udløber den 31.03.20, men det forventes, at de videreføres, således selskabet har den fornødne likviditet i det kommende år.

Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at virksomhedens kreditfaciliteter forlænges og udvides.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Værdiansættelse af investeringsejendomme udarbejdes med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30. juni 2019 samt de forventede driftsomkostninger for 2019/20. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<hr/>		
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	380.800	329.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	334.478	339.600
Renteindtægter i øvrigt	0	1.594
I alt	334.478	341.194

5. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.180.548	1.404.990
I alt	1.180.548	1.404.990

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	416.244	283.714
Årets regulering af udskudt skat	47.000	-210.000
I alt	463.244	73.714

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.18	59.590.592
Kostpris pr. 30.06.19	59.590.592
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	-5.499.861
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	-5.499.861
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	54.090.731

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ved beregning af ejendommenes dagsværdi er anvendt følgende afkastprocenter:

Gennemsnitlig afkastprocent 6,68%

Den laveste afkastprocent udgør 5,49%

Den højeste afkastprocent udgør 9,45%

Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. De anvendte afkastprocenter har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Ved en reduktion af afkastprocenten med 0,5% vil ejendommenes værdi stige til t.DKK 58.286. Ved en forøgelse af afkastprocenten med 0,5% vil ejendommenes værdi falde til t.DKK 50.494.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30.06.19 samt de forventede driftsomkostninger for 2019/20. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelseomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstandard.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	424.193	33.107.472	41.759.030	42.396.821
Gæld til øvrige kreditinstitutter	140.840	9.412.799	17.264.782	18.026.858
I alt	565.033	42.520.271	59.023.812	60.423.679

9. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabet MSN Hobro Holding ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. MSN Hobro Holding ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har med søsterselskabet KKN Ejendomme 1 ApS stillet krydskaution for begge selskabers gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. KKN Ejendomme 1 ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S udgør på balancedagen t.DKK 63.347.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet MSN Hobro Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet er part i en retssag, hvor udfaldet på nuværende tidspunkt er usikkert. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.759 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.425.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.325.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.930, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.666.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.900.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S t.DKK 772 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.100.

Til sikkerhed for ejerforeninger har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 67, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.000.

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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****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 administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme 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 renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsomkostninger 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. 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.

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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.