
HM 2 A/S

c/o Albæk Byggerådgivning ApS, Hjortekærsvej 153, 2800
Kongens Lyngby

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 33 04 52 63

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/5 2024

Morten Bergesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HM 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 6. maj 2024

Direktion

Morten Bergesen

Bestyrelse

Halgrim Thon
formand

Morten Sigval Bergesen
næstformand

Olav Engebret Thon

Morten Bergesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HM 2 A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for HM 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 6. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

mne26718

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | HM 2 A/S c/o Albæk Byggerådgivning ApS Hjortekærsvej 153 2800 Kongens Lyngby CVR-nr: 33 04 52 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk |
| Bestyrelse | Halgrim Thon, formand Morten Sigval Bergesen, næstformand Olav Engebret Thon Morten Bergesen |
| Direktion | Morten Bergesen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 50.761.878, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 654.764.380.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 24.605.425 | 32.062.933 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -39.409.679 | -21.665.919 |
| Resultat før finansielle poster | | -14.804.254 | 10.397.014 |
| Finansielle indtægter | | 1.782.702 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -47.590.292 | -30.990.926 |
| Resultat før skat | | -60.611.844 | -20.593.912 |
| Skat af årets resultat | 3 | 9.849.966 | 2.762.326 |
| Årets resultat | | -50.761.878 | -17.831.586 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -50.761.878 | -17.831.586 |
| | -50.761.878 | -17.831.586 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 1.536.681.937 | 1.528.094.127 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 1.536.681.937 | 1.528.094.127 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 1.536.681.937 | 1.528.094.127 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 21.808.553 | 15.156.951 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.311.495 |
| Andre tilgodehavender | 5 | 9.297.879 | 45.209.039 |
| Udskudt skatteaktiv | 6 | 28.158.013 | 18.308.047 |
| Selskabsskat | | 763 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7 | 27.007.137 | 28.188.276 |
| Tilgodehavender | | 86.272.345 | 108.173.808 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 3.526.378 | 13.510.069 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 89.798.723 | 121.683.877 |
| | | | |
| Aktiver | | 1.626.480.660 | 1.649.778.004 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | 8 | 76.600.000 | 76.500.000 |
| Overført resultat | | 578.164.380 | 432.326.260 |
| Egenkapital | | 654.764.380 | 508.826.260 |
| | | | |
| Ansvarlig lånekapital | | 12.021.370 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 867.129.168 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 879.150.538 | 0 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 16.934.108 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 1.096.917.658 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 49.944.969 | 13.149.772 |
| Anden gæld | 10 | 8.239.822 | 30.884.314 |
| Periodeafgrænsningsposter | 11 | 17.446.843 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 92.565.742 | 1.140.951.744 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 971.716.280 | 1.140.951.744 |
| | | | |
| Passiver | | 1.626.480.660 | 1.649.778.004 |
| | | | |
| Medarbejderforhold | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Nærtstående parter | 13 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 76.500.000 | 432.326.258 | 508.826.258 |
| Kapitalforhøjelse | 100.000 | 196.600.000 | 196.700.000 |
| Årets resultat | 0 | -50.761.878 | -50.761.878 |
| Egenkapital 31. december | <u>76.600.000</u> | <u>578.164.380</u> | <u>654.764.380</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|----------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | DKK | DKK |
| 2. Dagsværdisikring | | |
| Sikring af dagsværdien af realkreditlån indregnet under finansielle omkostninger | | |
| Værdiregulering af renteswap (fra variabel til fast rente) | <u>3.427.321</u> | <u>0</u> |
| Netto | <u>3.427.321</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | -2.762.326 |
| Årets udskudte skat | <u>-9.849.966</u> | <u>0</u> |
| | <u>-9.849.966</u> | <u>-2.762.326</u> |
| | | |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| | | DKK |
| Kostpris 1. januar | | 1.549.760.046 |
| Tilgang i årets løb | | <u>47.997.489</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>1.597.757.535</u> |
| | | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 21.665.919 |
| Årets afskrivninger | | <u>39.409.679</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | <u>61.075.598</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>1.536.681.937</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 5. Andre tilgodehavender | | |
| Andre tilgodehavender | 9.297.879 | 45.209.039 |
| | 9.297.879 | 45.209.039 |

Posten består primært af tilgodehavender i forbindelse med byggeriet af selskabets ejendom (viderefakturerede udgifter, krav overfor entreprenør mv.), idet det bemærkes, at posten er opgjort på konservativ basis og, at selskabets krav på fortsat udestående mangeludbedring fra entreprenørens side ikke er medtaget i posten.

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Udskudt skatteaktiv | | |
| Udskudt skatteaktiv 1. januar | 18.308.047 | 15.545.721 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 9.849.966 | 2.762.326 |
| Udskudt skatteaktiv 31. december | 28.158.013 | 18.308.047 |

Udskudt skat vedrører skatteværdi (22%) af fremførselsberettiget underskud. De skattemæssige underskud forventes udlignet indenfor en kortere årrække, når udleje af bygningen påbegyndes.

Selskabet har udover ovenstående et fremførselsberettiget underskud vedr. rentebegrænsning mv. på t.kr. 37.249. Værdi heraf er ikke indregnet.

7. Periodeafgrænsningsposter

Posten består af periodiseret lejerabat (periodiseres over lejeperioden).

8. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 76.600 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|----------|
| | DKK | DKK |
| 9. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Ansvarlig lånekapital | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 12.021.370 | 0 |
| Langfristet del | 12.021.370 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 12.021.370 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 811.243.713 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 55.885.455 | 0 |
| Langfristet del | 867.129.168 | 0 |
| Inden for 1 år | 16.934.108 | 0 |
| | 884.063.276 | 0 |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |

10. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

| | | |
|---------------|-----------|---|
| Forpligtelser | 3.427.321 | 0 |
|---------------|-----------|---|

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Renteswapaftalen er indgået for 5 år.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudfakturerede fakturaer vedrørende indtægter i det efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.150.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 1.536.781.937 | 1.528.094.127 |

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Langebro Eiendom ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har afgivet sædvanlig bankgaranti (bygherregaranti) overfor entreprenøren.

Der verserer tvist med entreprenøren vedr. ekstraarbejder mv. Modsvarende har selskabet rejst krav med entreprenøren vedr. forsinkelser, fejl og mangler mv. Modkravene er væsentligt højere end de af entreprenøren fremsatte krav og ledelsen vurderer ikke, at tvisten med entreprenøren vil medføre yderligere udgifter end det i regnskabet allerede indregnede, idet ledelsen har en forventning om, at entreprenøren vil sørge for udbedring af mangler eller vil skulle afholde omkostningerne forbundet dermed.

13. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn | Hjemsted |
|-------------------|--------------------------------------|
| Hathon Holding AS | Dronningens Gate 6, 0152 Oslo, Norge |

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM 2 A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Hvis der ydes incitamenter til lejer, indregnes omkostningerne til incitamentene over lejeperioden lineært som en reduktion af lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomskostninger mv. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger. Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger inkl. ejendomsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Finansieringsudgifter indregnes ikke som en del af kostprisen.

Efter ibrugtagning af ejendommen afskrives ejendommen over forventet levetid baseret på nedenstående levetider:

| | |
|--------------------------------|--------|
| Tag og tekniske installationer | 25 år |
| Facader | 50 år |
| Indretning | 20 år |
| Råhus, fundament mv. | 100 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.