



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTINA PROPERTIES APS

CYPRESVEJ 8, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2024

Claus Skødt Hembo

CVR-NR. 33 24 60 56

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christina Properties ApS Cypresvej 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 24 60 56 Stiftet: 10. oktober 2010 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Skødt Hembo
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Christina Properties 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. juli 2024

Direktion:

Claus Skødt Hembo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Christina Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christina Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Herning, den 3. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46610

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at designe, eje, opføre, udvikle og sælge investeringsejendomme, samt drift og udlejning af disse, samt sælge til private købere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Bundlinien endte med et plus på 3.187 tkr. efter skat og betragtes som meget tilfredsstillende og egenkapitalen i selskabet er 29.356 tkr.

Porteføljen består hovedsageligt af grunde til egne byggeprojekter, boligejendomme, samt erhvervsjendomme i Herning. Alle er fuldt udlejede og af høj kvalitet, i velbeliggende områder og ejendommene fremstår alle i meget fin stand.

Firmaet har med succes tiltrukket nye kunder og nye projekter, tidernes ugunst til trods. Ordrebogen og kapacitetens udnyttelse, er fuld flere år frem og der optages derfor pt. - alt andet lige - ikke nye kunder og søges ikke yderligere projekter.

Christina Hembo er virksomhedens designer og skal designe og tiltrække projekter af særlig interessant karakter.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.213.730	1.956.068
Distributionsomkostninger.....		-3.080	-6.239
Administrationsomkostninger.....	1	-709.136	-461.126
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT.....		1.501.514	1.488.703
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		97.925	1.081.925
DRIFTSRESULTAT.....		1.599.439	2.570.628
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.740.391	1.816.068
Finansielle indtægter.....	2	18.979	633.371
Finansielle omkostninger.....	3	-1.045.029	-246.321
RESULTAT FØR SKAT.....		3.313.780	4.773.746
Skat af årets resultat.....	4	-126.659	-652.422
ÅRETS RESULTAT.....		3.187.121	4.121.324
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.740.391	1.816.068
Overført resultat.....		446.730	2.305.256
I ALT.....		3.187.121	4.121.324

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		0	9.688.582
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		66.302	0
Investeringsjendomme.....		46.196.000	36.509.300
Materielle anlægsaktiver.....	5	46.262.302	46.197.882
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		5.875.600	3.120.209
Finansielle anlægsaktiver.....	6	5.875.600	3.120.209
ANLÆGSAKTIVER.....		52.137.902	49.318.091
Grunde.....		1.766.201	1.756.582
Varebeholdninger.....		1.766.201	1.756.582
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		5.530.705	3.920.705
Andre tilgodehavender.....		5.461	142.334
Tilgodehavender.....		5.536.166	4.063.039
Likvide beholdninger.....		0	6.134
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.302.367	5.825.755
AKTIVER.....		59.440.269	55.143.846

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		4.459.697	1.699.810
Overført resultat.....		24.815.917	24.388.683
EGENKAPITAL.....		29.355.614	26.168.493
Hensættelser til udskudt skat.....		2.338.468	2.336.047
Andre hensatte forpligtelser.....		221.987	266.385
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.560.455	2.602.432
Gældsbreve.....		829.500	829.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.091.928	14.250.377
Deposita fra lejere.....		923.194	601.174
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	15.844.622	15.681.051
Gæld til realkreditinstitutter.....		141.925	166.939
Gæld til pengeinstitutter.....		52.926	138.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.733	66.992
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.977.719	9.795.067
Selskabsskat.....		124.238	436.302
Anden gæld.....		246.037	88.321
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.679.578	10.691.870
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		27.524.200	26.372.921
PASSIVER.....		59.440.269	55.143.846
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	1.699.810	24.388.683	26.168.493
Forslag til resultatdisponering.....		2.740.391	446.730	3.187.121
Overførsler				
Tilladt udligning.....		19.496	-19.496	0
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	4.459.697	24.815.917	29.355.614

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	1
Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	18.979	633.371	2
	18.979	633.371	
Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	404.043	0	3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	640.986	246.321	
	1.045.029	246.321	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	124.238	436.302	4
Regulering af udskudt skat.....	2.421	216.120	
	126.659	652.422	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	10.428.344	0	28.428.412
Praksisændring.....	-10.428.344	0	9.588.778
Tilgang.....	0	71.250	0
Kostpris 31. december 2023.....	0	71.250	38.017.190
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	739.759	0	0
Praksisændring.....	-839.566	0	0
Årets afskrivninger	99.807	4.948	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	4.948	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	0	8.080.885
Årets værdireguleringer.....	0	0	97.925
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	0	8.178.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	0	66.302	46.196.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning og erhvervsudlejning	Boligudlejning	Erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2023	30.420.000	6.268.000	9.508.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	356.700	-178.000	-80.779

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendom 1

Ejendommen består af både udlejning til boligejendomme og erhvervsnejendom. Ejendommen, som blev anskaffet i 2016, ligger i Varde. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.163 tkr. samlet set for udlejningsejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 838 kr. for boligudlejning og 177 kr. for erhvervsudlejning, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 445 tkr. samt en udlejningsprocent på 91 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5 - 4,7 % for boligudlejning og 9 % for erhvervsudlejning, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 - 4,7 % er lavere end de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme, hvilket skyldes, at man ikke ser ejendommen som én helhed, men at man ser på de enkelte lejligheds værdiansættelse. Afkastkravet på 9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Varde.

Ejendom 2

Ejendommen består af både udlejning til boligejendom og erhvervsnejendom. Ejendommen, som blev anskaffet i 2018 ligger i Varde. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 360 tkr. samlet set for udlejningsejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 860 kr. for boligudlejning og 1.189 kr. for erhvervsudlejning, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 83 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5 - 4,7 % for boligudlejning og 8,25 % for erhvervsudlejning, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 - 4,7 % er lavere end de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme, hvilket skyldes, at man ikke ser ejendommen som én helhed, men at man ser på de enkelte lejligheds værdiansættelse. Afkastkravet på 8,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Varde.

Ejendom 3

Ejendommen består af udlejning til bolig. Ejendommen, som blev anskaffet i 2016 ligger i Hammerum. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 40 tkr. samlet set for hele ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.620 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 19 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre moderniseret boligejendomme i Hammerum.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendom 4

Ejendommene består af udlejning til bolig. Ejendommene, som blev anskaffet i 2022 ligger i Aarhus. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 214 tkr. samlet set for hele ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2.549 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 36 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus.

Ejendom 5

Ejendommene består af udlejning til kontor. Ejendommene, som blev anskaffet i 2010 og 2014 ligger i Herning. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 808 tkr. samlet set for hele ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 451 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 92 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,50 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorleje i Herning.

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023.....	1.445.477
Tilgang.....	15.000
Kostpris 31. december 2023.....	1.460.477
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	1.674.732
Årets værdireguleringer	2.740.391
Værdireguleringer 31. december 2023.....	4.415.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	5.875.600

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	829.500	0	829.500	829.500
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.233.853	141.925	12.371.959	14.417.316
Deposita fra lejere.....	923.194	0	612.610	601.174
	15.986.547	141.925	13.814.069	15.847.990

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit hos associeret virksomhed har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Kautionen er begrænset til 1.875 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CHRISTINA HEMBO ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Investeringsejendom.....	39.652.078	14.291.471

Pengeinstitut har afgivet garantier overfor tredjemand med 2.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der tinglyst pant på 20-50 tkr. pr. stk. for tre lejligheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christina Properties ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter omkostninger til udvendig vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskat.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til repræsentation.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	34 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsevnen for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser.

Når ejendomme overgår fra varebeholdninger til anlægsaktiver, afsættes den momsreguleringsforpligtelse, som påhviler selskabet. Hensættelsen afskrives over en periode på 10 år i takt med at forpligtelsen indfries.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.