



Bo-To Ejendomme ApS

Jyllandsgade 8
7100 Vejle
CVR-nr. 33265530

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.02.2024

Tomas Kjær Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bo-To Ejendomme ApS

Jyllandsgade 8

7100 Vejle

CVR-nr.: 33265530

Stiftelsesdato: 16.11.2010

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Bo Svenningsen, direktør

Tomas Kjær Andersen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Bo-To Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 02.02.2024

Direktion

Bo Svenningsen
direktør

Tomas Kjær Andersen
adm. dir.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bo-To Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bo-To Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 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 anvendte 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.
- 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 herudover 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.

Kolding, den 02.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	44.209	41.698	31.477	32.796	29.922
Driftsresultat	38.914	37.344	28.416	29.964	27.831
Resultat af finansielle poster	(29.394)	(6.961)	(10.033)	(6.753)	(6.556)
Årets resultat	24.001	78.237	204.031	99.483	58.691
Balancesum	1.664.323	1.577.450	1.377.227	1.023.340	772.758
Investeringer i materielle aktiver	64.981	156.146	116.783	154.452	3.388
Egenkapital	642.007	618.007	562.770	358.739	235.818
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	8	6	4	4	3
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	3,81	13,25	44,28	33,46	49,78
Soliditetsgrad (%)	38,57	39,18	40,86	35,06	30,52

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023 udviser et resultat før skat på 30.642 t.kr. mod 97.333 t.kr. for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022. Balancen viser en egenkapital på 642.007 t.kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat har i indeværende år oversteget forventningerne som følge af optimering af driften mv. samt en udvidelse af ejendomsporteføljen. Årets resultat er dog påvirket af stigende omkostninger til finansiering.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 4,60 - 10,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ikke opstået sådanne forhold.

Forventet udvikling

Driftsresultatet 2024, før hensyntagen til dagsværdiregulering af investeringsejendomme og ekstraordinær vedligeholdelse i 2024, forventes at være uændret i forhold til indeværende år.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		44.209.448	41.698.321
Personaleomkostninger	2	(5.295.717)	(4.353.946)
Driftsresultat		38.913.731	37.344.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.019.336	9.270.007
Andre finansielle indtægter	3	155.377	3.654.111
Andre finansielle omkostninger	4	(29.549.869)	(10.615.060)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		10.538.575	39.653.433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.103.889	57.679.144
Resultat før skat		30.642.464	97.332.577
Skat af årets resultat	5	(6.641.660)	(19.096.070)
Årets resultat	6	24.000.804	78.236.507

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		1.591.351.771	1.506.266.617
Materielle aktiver	7	1.591.351.771	1.506.266.617
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		68.950.679	67.931.343
Finansielle aktiver	8	68.950.679	67.931.343
Anlægsaktiver		1.660.302.450	1.574.197.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		137.789	129.901
Andre tilgodehavender		1.220.168	3.122.442
Tilgodehavender		1.357.957	3.252.343
Likvide beholdninger		2.663.074	0
Omsætningsaktiver		4.021.031	3.252.343
Aktiver		1.664.323.481	1.577.450.303

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	9	100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		57.347.527	56.328.191
Overført overskud eller underskud		584.559.795	561.578.327
Egenkapital		642.007.322	618.006.518
Udskudt skat	10	138.482.916	131.975.295
Andre hensatte forpligtelser	11	0	2.000.000
Hensatte forpligtelser		138.482.916	133.975.295
Gæld til realkreditinstitutter		750.331.481	706.783.887
Bankgæld		25.975.378	23.528.583
Anden gæld		4.963.109	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	781.269.968	734.312.470
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	22.460.707	22.013.946
Bankgæld		27.246.475	32.803.132
Deposita		23.380.688	19.980.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.035.448	123.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.405.556	8.824.124
Skyldig skat		134.039	5.360.491
Anden gæld		840.787	460.824
Periodeafgrænsningsposter	13	2.059.575	1.588.951
Kortfristede gældsforpligtelser		102.563.275	91.156.020
Gældsforpligtelser		883.833.243	825.468.490
Passiver		1.664.323.481	1.577.450.303
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Koncernforhold	18		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	56.328.191	561.578.327	618.006.518
Årets resultat	0	1.019.336	22.981.468	24.000.804
Egenkapital ultimo	100.000	57.347.527	584.559.795	642.007.322

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	4.910.390	3.992.862
Pensioner	312.265	304.591
Andre omkostninger til social sikring	65.575	38.208
Andre personaleomkostninger	7.487	18.285
	5.295.717	4.353.946
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	6

	Ledelses- vederlag 2023 kr.	Ledelses- vederlag 2022 kr.
Direktion	2.397.728	2.247.728
	2.397.728	2.247.728

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.688	4.996
Renteindtægter i øvrigt	1.263	0
Øvrige finansielle indtægter	146.426	3.649.115
	155.377	3.654.111

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.006.795	87.681
Renteomkostninger i øvrigt	27.620.844	9.557.355
Øvrige finansielle omkostninger	922.230	970.024
	29.549.869	10.615.060

5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	134.039	5.360.491
Ændring af udskudt skat	6.507.621	13.735.579
	6.641.660	19.096.070

6 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat	24.000.804	78.236.507
	24.000.804	78.236.507

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	972.177.244
Tilgange	64.981.265
Kostpris ultimo	1.037.158.509
Dagsværdireguleringer primo	534.089.373
Årets dagsværdireguleringer	20.103.889
Dagsværdireguleringer ultimo	554.193.262
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.591.351.771

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 4,60% - 10,50% (3,50% - 10,50% i 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 1.591.352 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50% -point vil dagsværdien falde med 137.124 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 166.147 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi pr.	Dagsværdi- regulering i	Afkastkrav,	Afkastkrav,	Areal m ²
	31.12.2023 kr.	resultat- opgørelsen kr.	31.12.2023 %	31.12.2022 %	
Boligejendomme	812.488.987	11.315.566	4,60% - 7,10%	3,50% - 7,10%	46.945
Erhvervsnejendomme	174.147.514	4.598.445	4,60% - 10,50%	4,60% - 10,50%	34.795
Kombinerede bolig- /erhvervsnejendomme	604.715.270	4.189.878	4,60% - 9,00%	3,50% - 6,60%	37.925
I alt	1.591.351.771	20.103.889			119.665
Ejendomstype					Antal lejemål
Boligejendomme					569
Erhvervsnejendomme					39
Kombinerede bolig- /erhvervsnejendomme					355
I alt					963

Ejendomsporteføljen omfatter et større antal ejendomme og lejemål, beliggende spredt i Jylland omkring de større byer. Ejendommenes tomgang er begrænset, og der vurderes ikke være væsentlige udlejningsproblemer.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	11.603.152
Kostpris ultimo	11.603.152
Opskrivninger primo	56.328.191
Andel af årets resultat	1.019.336
Opskrivninger ultimo	57.347.527
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.950.679

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Vejle Midtpunkt ApS	Vejle	ApS	100

9 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Ordinære anparter	200	500	100.000
	200		100.000

10 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	138.872.719	132.380.961
Forpligtelser	(389.803)	(405.666)
Udskudt skat i alt	138.482.916	131.975.295

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	131.975.295	118.239.716
Indregnet i resultatopgørelsen	6.507.621	13.735.579
Ultimo	138.482.916	131.975.295

11 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til færdiggørelse af byggeprojekter.

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	16.605.509	17.238.811	750.331.481	671.076.655
Bankgæld	3.218.307	2.775.135	25.975.378	12.874.219
Anden gæld	2.636.891	2.000.000	4.963.109	0
	22.460.707	22.013.946	781.269.968	683.950.874

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt leje.

14 Dagsværdioplysninger

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.591.351.771
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	20.103.889

15 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i Bo-To Holding ApS-koncernen. I forbindelse med finansieringen af koncernens ejendomme kautionerer selskabet for gæld i tilknyttede virksomheder.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bo-To Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i koncernen er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 98.935 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 8.600 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.591.352 t.kr.

17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Bo-To Holding ApS, Vejle ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

18 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Bo-To Holding ApS, Jyllandsgade 8, 7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 4,60 - 10,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme med tillæg af deposita. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, da virksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømme i koncernen.