

Multi-Investor Ejendomme ApS

Ndr.Ringgade 70 A, 4200 Slagelse
CVR-nr. 34 60 61 53

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.04.24

Niels Jørgen Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 25

Selskabet

Multi-Investor Ejendomme ApS
c/o Beierholm Ejendomsadministration
Ndr.Ringgade 70 A
4200 Slagelse
Telefon: 58 55 48 00
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 34 60 61 53
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Niels Jørgen Jørgensen

Bestyrelse

Ricco Lind Hansen
Niels Jørgen Jørgensen
Thomas Peder Aunsbak
Esben Niels Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Multi-Investor Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 19. april 2024

Direktionen

Niels Jørgen Jørgensen

Bestyrelsen

Ricco Lind Hansen

Niels Jørgen Jørgensen

Thomas Peder Aunsbak

Esben Niels Christensen

Til kapitalejeren i Multi-Investor Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Multi-Investor Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 revisorers 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. 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.

Slagelse, den 19. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret på Vestsjælland og omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med t.DKK 5.535, henholdsvis øge denne med t.DKK 6.327, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 4.580.756 mod DKK 3.486.303 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 33.220.943.

Årets resultat er påvirket positivt med t.DKK 1.937 før skat fra årets værdiregulering af investeringsejendomme.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.2023 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af kortfristede gældsforpligtelser på i alt t.DKK 33.108, udgøres t.DKK 17.384 af mellemregning til moderselskabet. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring over for selskabet om ikke at ville kræve mellemregningen indfriet i 2024. Ydermere har moderselskabet afgivet en støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, selskabets ledelse anser det for nødvendigt.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	6.720.644	4.205.491
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-315.686	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	6.404.958	4.205.491
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.937.430	834.261
	Resultat af primær drift	8.342.388	5.039.752
3	Finansielle indtægter	109.278	486
4	Finansielle omkostninger	-2.578.902	-558.114
	Resultat før skat	5.872.764	4.482.124
5	Skat af årets resultat	-1.292.008	-995.821
	Årets resultat	4.580.756	3.486.303
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	4.580.756	3.486.303
	I alt	4.580.756	3.486.303

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	92.229.392	76.698.395
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.632.976	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	3.995.392
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	4.600.000
6	Materielle anlægsaktiver i alt	93.862.368	85.293.787
	Anlægsaktiver i alt	93.862.368	85.293.787
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	931.667	333.823
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.729.680	0
	Tilgodehavende selskabsskat	204.332	0
	Andre tilgodehavender	246.473	4.186.640
	Periodeafgrænsningsposter	82.820	68.324
	Tilgodehavender i alt	6.194.972	4.588.787
	Likvide beholdninger	0	34.401
	Omsætningsaktiver i alt	6.194.972	4.623.188
	Aktiver i alt	100.057.340	89.916.975

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	81.000	81.000
	Reserve for opskrivninger	13.148.173	13.148.173
	Overført resultat	19.991.770	15.411.014
	Egenkapital i alt	33.220.943	28.640.187
7	Hensættelser til udskudt skat	8.367.558	6.871.218
	Hensatte forpligtelser i alt	8.367.558	6.871.218
8	Gæld til realkreditinstitutter	25.361.267	26.251.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.361.267	26.251.609
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.187.757	1.460.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.550.114	3.779.992
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	278.491	2.663.664
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.801.297	18.076.219
	Deposita	2.818.328	2.157.959
	Selskabsskat	0	16.127
	Anden gæld	1.528.659	0
	Periodeafgrænsningsposter	942.926	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.107.572	28.153.961
	Gældsforpligtelser i alt	58.468.839	54.405.570
	Passiver i alt	100.057.340	89.916.975
9	Oplysninger om dagsværdi		
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Nærtstående parter		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	81.000	13.148.173	15.411.014	28.640.187
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.580.756	4.580.756
Saldo pr. 31.12.23	81.000	13.148.173	19.991.770	33.220.943

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.2023 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af kortfristede gældsforpligtelser på i alt t.DKK 33.108, udgøres t.DKK 17.384 af mellemregning til moderselskabet. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring over for selskabet om ikke at ville kræve mellemregningen indfriet i 2024. Ydermere har moderselskabet afgivet en støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, selskabets ledelse anser det for nødvendigt.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret på Vestsjælland og omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med t.DKK 5.535, henholdsvis øge denne med t.DKK 6.327, hvorved der kan være usikkerhed om den indreg-nede værdi.

	2023	2022
	DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	104.762	0
Øvrige finansielle indtægter	4.516	486
I alt	109.278	486

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.070.449	202.858
Renteomkostninger i øvrigt	1.467.047	335.699
Øvrige finansielle omkostninger	41.406	19.557
I alt	2.578.902	558.114

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-204.332	16.127
Årets regulering af udskudt skat	1.496.340	969.969
Regulering af skat fra tidligere år	0	9.725
I alt	1.292.008	995.821

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmate- riel og in- ventar	Materielle anlægsakti- ver under udførelse	Forudbeta- linger for materielle anlægsakti- ver
Kostpris pr. 01.01.23	61.794.280	0	3.995.392	4.600.000
Tilgang i året	8.310.918	2.214.922	0	0
Afgang i året	0	-3.778.046	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	5.282.650	3.312.742	-3.995.392	-4.600.000
Kostpris pr. 31.12.23	75.387.848	1.749.618	0	0
Afskrivninger i året	0	-315.686	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	199.044	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-116.642	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	14.904.114	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	1.937.430	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	16.841.544	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	92.229.392	1.632.976	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme samt grunde og bygninger, for så vidt der er tale om udlejningsejendomme.

Dagsværdien fastsættes baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, der tager udgangspunkt i en opgjort markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af udlejningsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Afkastkrav fastlægges under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er anvendt et afkastkrav på 7,5%.

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

Ved fastsættelse af dagsværdi af udlejningsejendommene er der for hovedparten af disse inddraget en ekstern vurderingsmand.

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

7. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.23	6.871.218	5.901.249
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.496.340	969.969
Udskudt skat pr. 31.12.23	8.367.558	6.871.218

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	8.360.741	6.861.986
Gældsforpligtelser	6.818	9.232
I alt	8.367.559	6.871.218

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.187.757	20.799.723	26.549.024	27.711.609
I alt	1.187.757	20.799.723	26.549.024	27.711.609

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	92.229.392	92.229.392
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.937.430	1.937.430

Der henvises til note 6 for redegørelse af centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.218 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 85.239.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt t.DKK 1.500 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der giver pant investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.000.

Til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerantebreve på nominelt t.DKK 16.475. Gælden til kreditinstitutter udgør pr. 31.12.2023 t.DKK 39.036.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør t.DKK 29.808.

12. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden RENT Holding ApS, Kalundborg.

13. 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

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

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 omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.