

Heimstaden Residential I A/S

Hvilehøjvej 20, 5220 Odense SØ

CVR nr. 34 61 10 25

Årsrapport for 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Nøgle- og hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Residential I A/S for 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juni 2023

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Henrik Lildballe
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Tina Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Residential I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Residential I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 16. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Residential I A/S Hvilehøjvej 20 5220 Odense SØ CVR-nr.: 34 61 10 25 Stiftet: 5. juli 2012 Hjemsted: Odense Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	52.155	53.201	49.779	62.641	60.292
Finansielle poster, netto	-9.318	-4.910	-6.186	-14.485	-24.552
Resultat før finansielle poster	-37.725	114.091	109.081	161.101	104.817
Årets resultat	-36.694	85.179	80.254	114.335	62.579
Balance					
Balancesum	1.818.019	1.788.318	1.686.651	1.660.331	1.524.790
Investeringer i materielle anlæg	121.777	37.676	22.017	2.602	1.072
Egenkapital	566.239	602.933	517.754	437.500	323.165
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	-38,3	118,3	114,7	169,6	106,0
Soliditetsgrad	31,1	33,7	30,7	26,4	21,2
Egenkapitalforrentning	-6,3	15,2	16,8	30,1	20,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Omsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalsforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed med indregning og måling ud over hvad der på naturligvis følger af skønnede dagsværdimålinger af investeringsejendomme. Der henvises til omtale heraf i note 6 i årsregnskabet under overskriften 'Væsentlige regnskabsmæssige skøn'.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -36.694 t.kr.

Den forventet udvikling

Der forventes positive driftsresultater og positive værdiregulering af investeringsejendomme for regnskabsåret 2023.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

Markedsrisici og konkurrenceforhold

Det er vurderingen, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, udover hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Likviditets- og finansieringsrisiko

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker, kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

Renterisici

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvestering. Selskabet er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af selskabets ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

Miljøforhold

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der kan konstateres foruregning på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko som miljøforurening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

Noter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	52.154.819	53.200.655
6 Værdiregulering af investeringsejendom	-89.880.215	60.890.172
Resultat før finansielle poster	-37.725.396	114.090.827
2 Øvrige finansielle indtægter	88.773	499.792
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9.406.576	-5.409.725
Resultat før skat	-47.043.199	109.180.894
4 Skat af årets resultat	10.349.532	-24.002.227
Årets resultat	-36.693.667	85.178.667

Balancen 31. december

Aktiver		2022	2021
Note	Anlægsaktiver	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	1.807.344.033	1.775.447.224
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.807.344.033</u>	<u>1.775.447.224</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.807.344.033</u>	<u>1.775.447.224</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	890.457	1.556.372
	Tilgodehavende selskabsskat	2.333.900	663.178
	Andre tilgodehavender	7.370.323	10.446.130
7	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	80.586	204.658
	Tilgodehavender i alt	<u>10.675.266</u>	<u>12.870.338</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.675.266</u>	<u>12.870.338</u>
	Aktiver i alt	<u>1.818.019.299</u>	<u>1.788.317.562</u>

Balancen 31. december

Passiver		2022	2021
Note	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	558.739.036	595.432.703
	Egenkapital i alt	566.239.036	602.932.703
	Hensatte forpligtelser		
8	Hensættelse til udskudt skat	96.988.293	115.003.896
9	Andre hensatte forpligtelser	906.107	835.396
	Hensatte forpligtelser i alt	97.894.400	115.839.292
	Gældsforpligtelser		
10	Gæld til realkreditinstitutter	822.166.404	829.627.658
	Deposita	23.569.262	23.830.111
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	845.735.666	853.457.769
	Kortfristet del af langfristede gæld	9.049.558	14.134.782
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.356.250	8.469.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.917.552	5.974.031
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	7.717
	Gæld til tilknyttede virksomheder	247.320.337	184.848.710
	Anden gæld	2.506.500	2.652.664
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	308.150.197	216.087.799
	Gældsforpligtelser i alt	1.153.885.863	1.069.545.567
	Passiver i alt	1.818.019.299	1.788.317.562
1	Personaleomkostninger		
5	Forslag til resultatdisponering		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		
13	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	7.500.000	595.432.703	602.932.703
Overført resultat	0	-36.693.667	-36.693.667
Egenkapital pr. 31. december 2022	7.500.000	558.739.036	566.239.036

Selskabets kapital kr. 7.500.000 er fordelt på 7.500.000 kapitalandele a' kr. 1.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
2 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	88.773	63.216
Renter, tilknyttede virksomheder	0	436.576
	<u>88.773</u>	<u>499.792</u>
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-8.455.592	-5.409.725
Renter, tilknyttede virksomheder	-950.984	0
	<u>-9.406.576</u>	<u>-5.409.725</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.666.100	5.736.822
Regulering selskabsskat tidligere år	-28	0
Regulering udskudt skat	-18.015.603	18.265.405
	<u>-10.349.532</u>	<u>24.002.227</u>
5 Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	-36.693.667	85.178.667
Disponeret i alt	<u>-36.693.667</u>	<u>85.178.667</u>

Noter (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	1.315.223.457	1.277.547.903
Tilgang i årets løb	121.777.024	37.675.554
Kostpris 31. december 2022	<u>1.437.000.481</u>	<u>1.315.223.457</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	460.223.767	399.333.595
Årets regulering til dagsværdi	-89.880.215	60.890.172
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>370.343.552</u>	<u>460.223.767</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.807.344.033</u>	<u>1.775.447.224</u>

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme ud fra et givent strategisk scenarie. Selskabet ejer 24 ejendomme, hvor 22 af ejendommene er vurderet ud fra et "buy and hold" scenarie og 2 ejendomme er vurderet ud fra et "divestment" scenarie.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Effekten af den økonomiske udvikling, herunder stigende inflation og renteniveau er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætninger til brug for opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Den økonomiske udvikling, usikkerheden om den fremtidige udvikling, samt den generelle nedgang i transaktionsaktivitet på tværs af markedet har påvirket afkastkravene for investeringsejendomme og dermed værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	3,40 - 5,30 %
Afkastkrav, erhverv	4,50 - 5,50 %
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, erhverv	0,00%

Selskabets ejendomme er i sin væsentlighed placeret i følgende områder i Danmark: Frederiksberg, Esbjerg, Svendborg, Ålborg, Kolding, Odense og Århus.

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Noter (fortsat)

	2022	2021
	kr.	kr.
7		
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		
Periodeafgrænsningsposter	80.586	204.658
	80.586	204.658
8		
Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	115.003.896	96.738.491
Årets regulering af udskudt skat	-18.015.603	18.265.405
Udskudt skat 31. december	96.988.293	115.003.896
9		
Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	906.107	835.396
	906.107	835.396
Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse jf. Lejeloven § 22.		
10		
Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	831.215.962	843.762.440
Heraf forfalder indenfor 1 år	-9.049.558	-14.134.782
	822.166.404	829.627.658
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	723.428.873	716.064.068
11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 831.216 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.807.344 t.kr.		
Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.		
12		
Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
13		
Nærtstående parter		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
Koncernregnskabet kan rekvireres på www.heimstadenbostad.com		
Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.brreg.no .		
14		
Efterfølgende begivenheder efter balancedagen.		
Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Residential I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Sammendrag til bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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 kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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.

Værdireguleringer af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Cashpool

Bankkonti, der indgår i cash-pool, anses ikke som være likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og/eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.