



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FREDERIKSHØJ EJENDOMME A/S

C/O ADVOKATERNES EJENDOMSADMINISTRATION A/S, TOLDBODGADE 36A, 1253 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2022

Steffen Martin Baungaard

CVR-NR. 34 70 00 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frederikshøj Ejendomme A/S c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S Toldbodgade 36A 1253 København K
	CVR-nr.: 34 70 00 95 Stiftet: 10. september 2012 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Martin Baungaard, formand Ruth Baungaard Lillian Suhr
Direktion	Maja Kristina Baungaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Advokat	Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab Toldbodgade 36A 1253 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Frederikshøj Ejendomme A/S.

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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2022

Direktion:

Maja Kristina Baungaard

Bestyrelse:

Steffen Martin Baungaard
Formand

Ruth Baungaard

Lillan Suhr

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Frederikshøj Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikshøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 20. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning og køb/salg af investeringsejendomme i Danmark samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 konsolideret sig yderligere ved et væsentligt overskud på driften. Selskabet har samtidig ændret regnskabspraksis således, at selskabets ejendomme nu indregnes til dagsværdi. Der er i den forbindelse foretaget en korrektion til egenkapitalen primo på 54 mio. kr. efter skat.

Selskabet har den 1. juli 2021 erhvervet yderligere en ejendom på Frederiksberg.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat efter skat er tilfredsstillende for regnskabsåret og som forventet. Selskabet har ikke i 2021 været væsentligt påvirket af COVID-19 situationen.

Der forventes ligeledes et større positivt resultat for regnskabsåret 2022.

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	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.735.611	7.618
Personaleomkostninger.....	1	-23.244	0
Af- og nedskrivninger.....		-22.619	-8
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		25.756.711	0
DRIFTSRESULTAT		31.446.459	7.610
Andre finansielle indtægter.....		771.948	161
Andre finansielle omkostninger.....		-306.658	-268
RESULTAT FØR SKAT		31.911.749	7.503
Skat af årets resultat.....	2	-6.900.164	-1.653
ÅRETS RESULTAT		25.011.585	5.850
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		477.000	470
Overført resultat.....		24.534.585	5.380
I ALT		25.011.585	5.850

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	77.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		82.935	105
Investeringsjendomme.....		203.901.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	203.983.935	77.718
Andre tilgodehavender.....		700.000	900
Finansielle anlægsaktiver.....	4	700.000	900
ANLÆGSAKTIVER.....		204.683.935	78.618
Tilgodehavender lejere.....		108.941	145
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		118.812	0
Andre tilgodehavender.....		19.949	43
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	119
Periodeafgrænsningsposter.....		62.322	49
Tilgodehavender.....		310.024	356
Andre værdipapirer.....	5	2.633.232	5.190
Værdipapirer.....		2.633.232	5.190
Likvider.....		7.090.897	1.406
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.034.153	6.952
AKTIVER.....		214.718.088	85.570

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		106.274.394	27.687
Forslag til udbytte.....		477.000	470
EGENKAPITAL.....		107.751.394	29.157
Hensættelse til udskudt skat.....		21.125.457	4
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		21.125.457	4
Gældsbreve.....		22.000.000	22.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.944.943	28.874
Deposita og forudbetalt leje.....		3.804.140	2.999
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	73.749.083	53.873
Kortfristet del af langfristet gæld.....		804.763	802
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		529.329	633
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.007.192	116
Selskabsskat.....		1.024.345	0
Anden gæld.....		726.525	985
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.092.154	2.536
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		85.841.237	56.409
PASSIVER.....		214.718.088	85.570
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	1.000.000	27.687.606	470.000	29.157.606
Praksisændring.....		54.052.203		54.052.203
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	81.739.809	470.000	83.209.809
Forslag til resultatdisponering.....		24.534.585	477.000	25.011.585
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-470.000	-470.000
Egenkapital 31. december 2021.....	1.000.000	106.274.394	477.000	107.751.394

Virksomheden på egenkapitalen af praksisændringen er opgjort efter fradrag af udskudt skat på 15.245 tkr.

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	21.942	0	
Pensioner.....	757	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	545	0	
	23.244	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.024.369	1.693	
Regulering af udskudt skat.....	5.875.795	-40	
	6.900.164	1.653	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	84.054.912	113.094	0
Praksisændring.....	-84.054.912	0	84.054.912
Tilgang.....	0	0	31.232.288
Kostpris 31. december 2021.....	0	113.094	115.287.200
Praksisændring primo, dagsværdi.....	0	0	62.857.089
Årets opskrivninger.....	0	0	25.756.711
Opskrivninger 31. december 2021.....	0	0	88.613.800
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	6.440.607	7.540	0
Praksisændring.....	-6.440.607	0	0
Årets afskrivninger.....	0	22.619	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	30.159	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	0	82.935	203.901.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021.....			120.850.000
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- og erhvervsudlejning	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2021.....	194.401.000		9.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	23.256.711		2.500.000

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendommene består af fem blandede udlejningsejendomme i Ballerup, Frederiksberg og København C, som blev anskaffet i henholdsvis 2012 (3 stk.), 2018 og 2021. 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 7.805 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.582 kr. (interval 1.449 kr.-1.969 kr.), årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 3.300 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %. Der er indregnet større vedligeholdelsesarbejder på den ene ejendom på i alt 5 mio. kr. i de kommende år.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 3-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende blandede udlejningsejendomme med primær og sekundær beliggenhed på Københavns Vestegn (4,25-5 %), Frederiksberg (3,25-5 %) og København City (3-4,75 %).

Dagsværdi for boligejendom

Ejendommen er en attraktiv udlejet ejerlejlighed beliggende i Klampenborg. Ejerlejlighedens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig ejendomsmægler kombineret med udbudspriser for aktuelle lejligheder til salg i området. Der er i vurderingen fratrukket kommende renoveringsarbejder m.v. i størrelsesorden 2-3 mio. kr.

Finansielle anlægsaktiver

4

	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	900.000
Afgang.....	-200.000
Kostpris 31. december 2021.....	700.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	700.000

Andre værdipapirer

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Unoterede porteføljeaktier	Noterede porteføljeaktier
Dagsværdi 31. december 2021.....	2.633.232	0
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	554.387	212.959

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	48.749.706	804.763	44.047.949	29.676.747	
Deposita og forudbetalt leje.....	3.804.140	0	3.804.140	2.999.864	
Gældsbreve.....	22.000.000	0	22.000.000	22.000.000	
	74.553.846	804.763	69.852.089	54.676.611	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Der eksisterer pr. 31. december 2021 momsreguleringsforpligtelser på selskabets ejendomme på i alt 42 tkr., som aftrappes med pt. 11 tkr. p.a.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet 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 Frederikshøj Topco ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 48.750 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 203.901 tkr.					
Til sikkerhed for gæld ifølge gældsbreve, 22.000 tkr., er der tinglyst underpant i ejerpanterbreve på henholdsvis 15.000 tkr. og 25.000 tkr., der giver pant i selskabets ejendomme Falkoner Allé 63, Frederiksberg og Bydammen, Ballerup. Herudover er 52 % af selskabets aktier pantsat til sikkerhed for gæld ifølge gældsrevet.					
Til sikkerhed for selskabets mellemværender med ejerforeninger er der tinglyst ejerpanterbreve på i alt 212 tkr., der giver pant i enkelte af ovenstående grunde og bygninger.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederikshøj Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis er ændret til, at selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilrettet for sidste år, idet der ikke har været foretaget beregning af ejendomsværdier pr. 1. januar 2020. Effekten af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 25.757 tkr. og årets resultat efter skat med 20.090 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 88.614 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. Egenkapitalen pr. 1. januar 2021 er forøget med 54.052 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 15.245 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

Andre driftsindtægter

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for blandede bolig- og erhvervsjendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdien for ejerlejligheden (beboelse) vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig ejendomsmægler kombineret med udbudspriser for aktuelle lejligheder til salg i området.

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.

Finansielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundet dansk selskab. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.