



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

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

**FOAPS EJENDOMME APS**  
**INDUSTRIOMRÅDET 25, 8732 HOVEDGÅRD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. november 2022

---

Jens Kristian Olesen

**CVR-NR. 36 71 67 70**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FOAPS Ejendomme ApS Industriområdet 25 8732 Hovedgård
	CVR-nr.: 36 71 67 70 Stiftet: 8. april 2015 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
<b>Direktion</b>	Jens Kristian Olesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for FOAPS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 11. november 2022

Direktion:

---

Jens Kristian Olesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i FOAPS Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for FOAPS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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". 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.

Herning, den 11. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35421

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23368

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat før skat på 78,3 mio. kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

I årets løb er investeret 65,7 mio. kr. i erhvervsejendom til udlejning. Herudover er der forudbetalt 10,8 mio. kr. for ejendom, som overtages 1/5 2022. Det forventes, at ejendommen vil bidrage positivt til selskabets indtjening fremadrettet. Selskabet har herudover renoveret for samlet 4,9 mio. kr. på selskabets ejendomme.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>18.106.123</b>	<b>10.828.475</b>
Personaleomkostninger.....	1	-455.908	0
Af- og nedskrivninger.....		-18.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		64.230.483	34.341.495
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>81.862.698</b>	<b>45.169.970</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	9.349	-296.220
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-10.885	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.578.315	-1.584.701
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>78.282.847</b>	<b>43.289.049</b>
Skat af årets resultat.....	4	-17.242.358	-9.523.572
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>61.040.489</b>	<b>33.765.477</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		61.040.489	33.765.477
<b>I ALT</b> .....		<b>61.040.489</b>	<b>33.765.477</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		292.000	0
Investeringsjendomme.....		320.080.000	185.280.002
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		10.765.950	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>331.137.950</b>	<b>185.280.002</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		5.660.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		344.325	133.333
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>6.004.325</b>	<b>133.333</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>337.142.275</b>	<b>185.413.335</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.046.525	86.400
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		201.756	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		680.867	0
Andre tilgodehavender.....		244.982	50.672
Periodeafgrænsningsposter.....		0	673.375
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.174.130</b>	<b>810.447</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.397.341</b>	<b>16.806.737</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.571.471</b>	<b>17.617.184</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>342.713.746</b>	<b>203.030.519</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		116.488.439	55.447.950
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>117.088.439</b>	<b>56.047.950</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		25.944.381	10.630.580
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.944.381</b>	<b>10.630.580</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		122.241.565	69.132.556
Banklån.....		18.000.000	20.000.000
Leasingforpligtelser.....		229.826	0
Selskabsskat.....		1.729.818	1.179.101
Deposita.....		6.406.833	3.839.063
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>148.608.042</b>	<b>94.150.720</b>
Prioritetsgæld.....		6.800.973	3.994.317
Gæld til pengeinstitutter.....		2.000.000	0
Leasingforpligtelser.....		29.423	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.095.315	442.123
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		99.328	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		27.764.154	21.601.062
Selskabsskat.....		769.665	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		9.739	0
Anden gæld.....		10.954.013	14.615.870
Periodeafgrænsningsposter.....		1.550.274	1.547.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>51.072.884</b>	<b>42.201.269</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>199.680.926</b>	<b>136.351.989</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>342.713.746</b>	<b>203.030.519</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	600.000	55.447.950	56.047.950
Forslag til resultatdisponering.....		61.040.489	61.040.489
<b>Egenkapital 30. april 2022.....</b>	<b>600.000</b>	<b>16.488.439</b>	<b>17.088.439</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	402.408	0	
Pensioner.....	47.260	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.843	0	
Andre personaleomkostninger.....	2.397	0	
	<b>455.908</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.944	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.405	-296.220	
	<b>9.349</b>	<b>-296.220</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.578.315	1.584.701	
	<b>3.578.315</b>	<b>1.584.701</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.928.557	954.866	
Regulering af udskudt skat.....	15.313.801	8.568.706	
	<b>17.242.358</b>	<b>9.523.572</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalin- ger for materiel- le anlægsaktiver
Kostpris 1. maj 2021.....	0	147.821.103	0
Tilgang.....	310.000	70.569.516	10.765.950
Kostpris 30. april 2022.....	<b>310.000</b>	<b>218.390.619</b>	<b>10.765.950</b>
Årets afskrivninger .....	18.000	0	
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....	<b>18.000</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021....	0	37.458.898	0
Årets værdireguleringer.....	0	64.230.483	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....	<b>0</b>	<b>101.689.381</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	<b>292.000</b>	<b>320.080.000</b>	<b>10.765.950</b>
Finansielle leasingaktiver.....	292.000		

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. april 2022.....	320.080.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	64.230.483
Dagsværdi for investeringsejendomme.	
Investeringsejendomme består af:	
15 Industri- og lagerejendomme	
1 kontorejendom	
2 butiksejendomme	
2 boligejendomme	

Ejendommene er beliggende i Horsens, Hasselager, Hovedgård og Ringsted og er næsten fuldt udlejet. Ejendommenes 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 21,8 mio. kr.

Ved beregningen af dagsværdierne er anvendt følgende afkastkrav:

Industri- og lagerejendomme	6,5 - 8,00 %
Kontorejendom	5,25 %
Butiksejendomme	5,50 - 7,25 %
Boligejendom	4,50 %

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Horsens, Hasselager og Ringsted.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Kostpris 1. maj 2021.....	0	133.333
Tilgang.....	5.660.000	1.221.877
Kostpris 30. april 2022.....	5.660.000	1.355.210
Udloddet resultat .....	0	-1.000.000
Værdireguleringer 30. april 2022.....	0	-1.000.000
Årets nedskrivning.....	0	10.885
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. april 2022.....	0	10.885
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	5.660.000	344.325

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>6</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	129.042.538	6.800.973	52.847.888	73.126.873	
Banklån.....	20.000.000	2.000.000	10.000.000	20.000.000	
Leasingforpligtelser.....	259.249	29.423	0	0	
Selskabsskat.....	2.499.483	769.665	0	1.179.101	
Deposita.....	6.406.833	0	0	3.839.063	
	<b>58.208.103</b>	<b>9.600.061</b>	<b>62.847.888</b>	<b>98.145.037</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 2.499 tkr. pr. balancedagen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 129.043 tkr., og gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 320.080 tkr.					
Der er afgivet pantebrev 3.000.000 kr. med pant i ejendommen Lundvej 6, Hovedgård/S.					
Der er afgivet pantebrev 4.803.000 kr. med pant i ejendommen Uraniavej 4, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 790.000 kr. med pant i ejendommen Oensvej 53, Horsens.					
Der er afgivet pantebrev 19.074.000 kr. med pant i Marsalle 60, Horsens.					
Der er afgivet pantebrev 13.021.000 kr. med pant i ejendommen Alstrup Allé 15, Hasselager.s					
Der er afgivet pantebrev 3.500.000 kr med pant i ejendommen Birkegårdsvej 28A, Hasselager.					
Der er afgivet pantebrev 1.125.000 kr. med pant i Køgevej 176, Ringsted.					
Der er afgivet pantebrev 7.000.000 kr. med pant i ejendommen Norgesvej 10, 8700 Horsens.					
Der er afgivet pantebrev 1.098.000 kr. med pant i ejendommen Birkegårdsvej 30, Hasselager.					
Der er afgivet pantebrev 1.829.000 kr. med pant i Vejlevej 102, Horsens.					
Der er afgivet pantebrev 16.453.000 kr. med pant i Industriområdet 15-17, Hovedgård					
Der er afgivet pantebrev 4.882.184 kr. med pant i Industriområdet 19, Hovedgård					
Der er afgivet pantebrev 6.837.000 kr. med pant i Hattingvej 7, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 3.060.000 kr. med pant i Sverigesvej 12, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 1.200.000 kr. med pant i Sverigesvej 14, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 1.829.000 kr. med pant i Sverigesvej 16, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 1.425.000 kr. med pant i Gotlandsvej 32A Horsens					
Der er afgivet pantebrev 14.370.000 kr. med pant i Jessensgade 1, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 1.425.000 kr. med pant i Gotlandsvej 3, Horsens					
Der er afgivet pantebrev 864.000 kr. med pant i Hasselager Stationsvej 2, 8361 Hasselager					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FOAPS Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.