

Kjøller Ejendomme A/S

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 36 95 01 45

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.24

Tim Rosenkrantz Buur
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 24

Selskabet

Kjøller Ejendomme A/S
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 36 95 01 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelse

Steen Berg Royberg
Tim Rosenkrantz Buur
Henrik Lybæk Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Kjøller Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens 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.

Aalborg, den 28. juni 2024

Direktionen

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsen

Steen Berg Royberg

Tim Rosenkrantz Buur

Henrik Lybæk Christensen

Til kapitalejeren i Kjøller Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kjøller Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 28. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45893

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i direkte eller via besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder at drive drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på t.DKK -9.537 mod t.DKK 11.266 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 95.166.

Ledelsen anser årets resultat som værende forventet. Årets resultat er påvirket af et højere renteniveau samt negative dagsværdireguleringer.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
	21.055	17.396	806	291
	-18.799	7.072	1.404	-1.130
	2.256	24.468	2.210	-839
1	0	0	-7.405	15.491
2	2.293	2	796	840
3	-16.539	-10.023	-5.740	-5.416
	-11.990	14.447	-10.139	10.076
	2.453	-3.181	602	1.191
	-9.537	11.266	-9.537	11.267

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-7.539	15.491
Forslag til udbytte for regnskabsåret	648	0	648	0
Overført resultat	-10.185	11.266	-2.646	-4.224
I alt	-9.537	11.266	-9.537	11.267

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	561.900	579.245	46.300	44.826
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	10.599	9.848	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	572.499	589.093	46.300	44.826
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	131.267	142.180
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	28.291	34.068
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	159.558	176.248
	Anlægsaktiver i alt	572.499	589.093	205.858	221.074
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3	0	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.037	0	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	511	1.776
	Tilgodehavende selskabsskat	950	976	950	976
	Andre tilgodehavender	7.511	12.363	286	173
	Periodeafgrænsningsposter	37	78	4	7
	Tilgodehavender i alt	11.538	13.417	1.751	2.932
	Likvide beholdninger	376	0	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	11.914	13.417	1.751	2.932
	Aktiver i alt	584.413	602.510	207.609	224.006

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	
	Selskabskapital	10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	44.063	51.603
5	Reserve for sikringstransaktioner	9.583	13.466	9.583	13.466
	Overført resultat	74.935	85.120	30.871	33.517
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	648	0	648	0
	Egenkapital i alt	95.166	108.586	95.165	108.586
	Hensættelser til udskudt skat	23.963	26.841	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	23.963	26.841	0	0
6	Ansvarlig lånekapital	55.944	56.124	47.894	52.914
6	Gæld til realkreditinstitutter	386.457	358.872	31.337	31.531
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	22.781	20.438
6	Deposita	9.099	8.210	573	642
6	Anden gæld	3.113	4.428	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	454.613	427.634	102.585	105.525
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.702	3.643	3.663	3.596
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	25.100	965	3.013
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.228	1.642	239	1.297
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.352	4.911	1.896
	Selskabsskat	116	109	0	0
	Anden gæld	1.625	2.603	81	93
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.671	39.449	9.859	9.895
	Gældsforpligtelser i alt	465.284	467.083	112.444	115.420
	Passiver i alt	584.413	602.510	207.609	224.006

- 7 Oplysninger om dagsværdi
8 Afledte finansielle instrumenter
9 Eventualforpligtelser
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-7.393	15.503
Afskrivning på goodwill	0	0	-12	-12
I alt	0	0	-7.405	15.491

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	786	840
Renteindtægter i øvrigt	25	2	10	0
Øvrige finansielle indtægter	2.268	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	2.293	2	10	0
I alt	2.293	2	796	840

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	985	780
Renteomkostninger i øvrigt	16.338	8.958	4.740	4.609
Øvrige finansielle omkostninger	201	1.065	15	27
Øvrige finansielle omkostninger	16.539	10.023	4.755	4.636
I alt	16.539	10.023	5.740	5.416

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.23	76.903
Kostpris pr. 31.12.23	76.903
Opskrivninger pr. 01.01.23	65.069
Afskrivninger på goodwill	-12
Årets resultat fra kapitalandele	-7.393
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-3.882
Opskrivninger pr. 31.12.23	53.782
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	582
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	582
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	131.267
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Elektravej 5 ApS, Aalborg (DK)	100%
Kayerødsgade 2 ApS, Aalborg (DK)	100%
Jernaldervej ApS, Aalborg (DK)	100%
Blæsborgvej A/S, Aalborg	100%
Hasserislund 4 ApS, Aalborg	100%
Malle9 ApS, Aalborg	100%
Malle 3 ApS, Aalborg	100%
Malle8 ApS, Aalborg	100%
Hasserislund 11 ApS, Aalborg	100%
Malle6A ApS, Aalborg	100%
Malle6B ApS, Aalborg	100%
Malle7 ApS, Aalborg	100%
Fenris Allé 9230 ApS, Aalborg	100%
Komplementaranpartselsskabet Marshalls Alle, Aalborg	100%
P/S Marshalls Alle, Aalborg	100%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

5. Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner primo	13.466	2.574	13.466	2.574
Dagsværdiregulering af sikringsinstru- menter	-4.978	17.264	-4.978	17.264
Skat af egenkapitalbevægelser	1.095	-3.798	1.095	-3.798
Overførsler til/fra andre reserver	0	-2.574	0	-2.574
I alt	9.583	13.466	9.583	13.466

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Ansvarlig lånekapital	3.365	34.435	59.309	56.124
Gæld til realkreditinstitutter	2.021	308.367	388.478	361.199
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	46.961	0
Deposita	0	0	9.099	8.210
Anden gæld	1.316	0	4.429	5.744
I alt	6.702	342.802	508.276	431.277

Modervirksomhed:

Ansvarlig lånekapital	3.365	34.435	51.259	56.124
Gæld til realkreditinstitutter	298	38.548	31.635	31.917
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	22.781	20.438
Deposita	0	0	573	642
I alt	3.663	72.983	106.248	109.121

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Afledte finansiel- le instrumenter
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	561.900	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-18.799	0
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	46.300	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.404	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg og Nørresundby.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat afkastkrav på 4,0% - 5,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

8. Afledte finansielle instrumenter

Koncern:

Koncernen har indgået en renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en hovedstole på i alt DKK 103 mio. og en løbetid på op til 4 år til udløb den 31.12.28. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 12.287. Renteswappene er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

9. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balanceda-
gen t.DKK 22.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegræn-
set for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambe-
skattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet
Kjeller A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 386.456 er der givet pant i investeringsejendomme,
hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 561.900.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 80.773, der giver pant i investeringsejendomme
med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 561.900

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 31.955 er der givet pant i investeringsejendomme,
hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.905, der giver pant i investeringsejendomme
med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 46.300.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og 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 t.DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelen. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

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.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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