

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

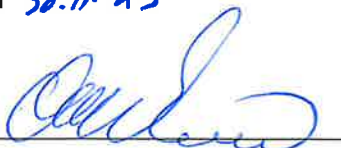
Langelinie 5
5230 Odense M

CVR-nummer 37674907

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *30.11.23*



Ole Vorm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

Hjemstedskommune:

Odense

CVR-nummer:

37674907

Regnskabsperiode:

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Direktion

Jes Jessen Petersen

Revisor

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab

Langelinie 79

5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Anpartsselskabet af 12. maj 2016.

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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 14. september 2023

Direktionen:



Jes Jessen Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 12. maj 2016 for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 14. september 2023

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme samt færdiggørelse af ejendomsprojekt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet færdiggjorde i det foregående regnskabsår første etape af ejendomsprojektet, og påbegyndte udlejning heraf. Sidste etape af ejendomsprojektet er i al væsentlighed færdiggjort i foråret 2023, og samtlige boliger er pr. regnskabsårets afslutning udlejet. Der resterer herefter primært færdiggørelse af erhvervslokale.

Årets udvikling og det opnåede resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste/tab	5.100.712	51
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.753.585	21.457
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-69.986	-25
	Resultat før finansielle poster	6.784.311	21.483
2	Finansielle indtægter	616.627	10
3	Finansielle omkostninger	-3.324.537	-547
	Resultat før skat	4.076.401	20.946
4	Skat af årets resultat	-900.406	-4.630
	Årets resultat	3.175.995	16.315
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	10.000.000	0
	Overført resultat	-6.824.005	16.315
	Resultatdisponering i alt	3.175.995	16.315

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Investeringsejendomme	174.900.000	149.300
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	620.214	50
	Materielle anlægsaktiver	175.520.214	149.350
7	Deposita	0	500
	Finansielle anlægsaktiver	0	500
	Anlægsaktiver i alt	175.520.214	149.850
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.741	75
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.030.330	0
8	Andre tilgodehavender	12.533.897	9.233
	Periodeafgrænsningsposter	151.350	2
	Tilgodehavender	22.827.317	9.309
	Likvide beholdninger	208.805	371
	Omsætningsaktiver i alt	23.036.122	9.681
	Aktiver i alt	198.556.336	159.531

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	50.000	50
9	Reserve for sikringstransaktioner	9.667.971	7.061
	Overført resultat	18.680.015	25.504
	Foreslået udbytte	10.000.000	0
	Egenkapital i alt	38.397.986	32.615
	Hensættelser til udskudt skat	7.741.418	7.089
	Hensatte forpligtelser	7.741.418	7.089
	Gæld til realkreditinstitutter	144.233.606	91.540
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.811
	Anden gæld	89.190	83
10	Langfristede gældsforpligtelser	144.322.795	112.434
	Gæld til realkreditinstitutter	671.295	1.128
	Kreditinstitutter	0	429
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.037.525	1.763
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.418.878	2.300
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	983.276	936
	Anden gæld	405.717	392
	Periodeafgrænsningsposter	577.446	445
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.094.136	7.393
	Gældsforpligtelser i alt	152.416.932	119.827
	Passiver i alt	198.556.336	159.531
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Øvrige lovplig- tigelige og ved- tægts- mæssige reserver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	50	7.061	25.504	0	32.615
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	2.607	0	0	2.607
Årets resultat	0	0	-6.824	10.000	3.176
Egenkapital ultimo	50	9.668	18.680	10.000	38.398

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	1.153.864 825
	Andre omkostninger til social sikring	5.719 6
	Øvrige personaleomkostninger	1.003 2
	Aktiverede lønomkostninger	-1.160.586 -834
	Personaleomkostninger i alt	0 0
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).	
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	122.156 0
	Andre finansielle indtægter	494.470 10
	Finansielle indtægter i alt	616.627 10
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	614.631 844
	Andre finansielle omkostninger	3.869.223 3.069
	Aktiverede renter	-1.159.318 -3.365
	Finansielle omkostninger i alt	3.324.537 547
4	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	983.276 936
	Regulering af udskudt skat	-82.870 3.695
	Skat af årets resultat i alt	900.406 4.630
5	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. juli	127.842.715 85.622
	Tilgang i årets løb	23.846.415 42.221
	Kostpris 30. juni	151.689.129 127.843
	Dagsværdiregulering 1. juli	21.457.285 0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.753.585 21.457
	Dagsværdireguleringer 30. juni	23.210.871 21.457
	Investeringsejendomme i alt	174.900.000 149.300

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

Årets renteomkostninger, som er indregnet som en del af kostprisen udgør TDKK 1.159.

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende i Rødovre, som blev anskaffet i 2016 med henblik på ombygning/opførelse. Første etape, som består af 32 boliger, blev færdiggjort i foregående regnskabsår. Anden etape, som består af 19 boliger og et erhvervslokale er pr. statusdagen i al væsentlighed færdiggjort. Da dagsværdien af investeringsejendommen som helhed kan opgøres pålideligt på det nuværende stadie, måles den samlede ejendom til dagsværdi.

Der er påbegyndt udlejning af alle boligejemål, og der er indgået en 10-årig lejekontrakt på erhvervslejemålet.

Udlejningsejendomme:

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022/23	2021/22
Boligejendomme:		
Afkastkrav i %	4,75	4,5
Forventet tomgang i % af lejeindtægter	0	0
Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter	1.515	1.484
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter	40	40

Den samlede værdi af boligudlejningsejendomme udgør TDKK 163.100 (93% af porteføljen).

Erhvervslejningsejendomme:

Afkastkrav i %	4,75
Forventet tomgang i % af lejeindtægter	0
Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter	1.685
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter	40

Den samlede værdi af erhvervsudlejningsejendomme udgør TDKK 11.800 (7% af porteføljen).

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af udlejningsejendomme:

Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående	195.800
Afkastkrav ½ % større end ovenstående	157.900

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	126.000	126
Tilgang i årets løb	639.800	0
Kostpris 30. juni	<u>765.800</u>	<u>126</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-75.600	-50
Årets af- og nedskrivninger	-69.986	-25
Afskrivninger 30. juni	<u>-145.586</u>	<u>-76</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>620.214</u>	<u>50</u>
7 Deposita		
Deposita 1. juli	500.000	500
Afgang i årets løb	-500.000	0
Deposita i alt	<u>0</u>	<u>500</u>
8 Andre tilgodehavender		
Finansielle kontrakter	12.394.834	9.052
Andre tilgodehavender	139.063	180
Andre tilgodehavender i alt	<u>12.533.897</u>	<u>9.233</u>

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap-aftale på TDKK 12.395. Aftalen er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger.

Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 30. juni 2023 TDKK 71.832.

Aftalerne udløber i 2051. Selskabet modtager i perioden variabel rente i CIBOR 6 M og betaler en fast rente i intervallet 1,56% - 1,64%.

Ledelsen har anvendt bankens tilbagekøbsværdi som udtryk for dagsværdien.

Årets dagsværdiregulering indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen udgør TDKK 3.342.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
9 Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	7.060.865	0
Årets værdiregulering	2.607.106	7.061
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt	9.667.971	7.061
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	141.985.631	86.852
11 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Proximus A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 145.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 174.900.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender

Anvendt regnskabspraksis

henholdsvis Gæld til realkreditinstitutter.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt direkte på egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i omsætningen i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste/tab

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	30 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostprisen endvidere bl.a. omkostninger til arkitekt, ingeniører, landinspektør m.v. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælge for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdi for udlejningsejendomme:

Dagsværdi for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendommen er ikke udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normal-indtjeningsmodellen ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Anvendt regnskabspraksis

Såfremt dagsværdien af en projektejendom under opførelse ikke kan måles pålideligt, måles ejendommen til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.