

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

CVR-nummer 37674907

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *11. 10. 22*



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	17

Selskabsoplysninger

Selskab

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

Hjemstedskommune:

Odense

CVR-nummer:

37674907

Regnskabsperiode:

1. juli 2021 - 30. juni 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 23. september 2022

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 2021 - 30. juni 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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, 23. september 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard
Partner, registreret revisor
mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udvikling af ejendomsprojekt. I regnskabsåret 2021/2022 har selskabet endvidere påbegyndt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har hidtil alene bestået i udvikling og opførelse af ejendomsprojekt. Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort første etape af ejendomsprojektet, og påbegyndt udlejning heraf. Sidste etape af ejendomsprojektet forventes færdiggjort i regnskabsåret 2022/2023.

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

Selskabets likviditet er sikret ved lån fra moderselskab samt bankkredit. Der henvises til omtale heraf i noten "Kapitalberedskab og going concern".

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.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste/tab	50.753	-162
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	21.457.285	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.200	-25
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-781
	Resultat før finansielle poster	21.482.838	-969
	Finansielle indtægter	10.000	46
2	Finansielle omkostninger	-547.167	-5
	Resultat før skat	20.945.671	-928
3	Skat af årets resultat	-4.630.380	196
	Årets resultat	16.315.291	-732
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	16.315.291	-732
	Resultatdisponering i alt	16.315.291	-732

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Investeringsejendomme	149.300.000	85.622
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.400	76
	Materielle anlægsaktiver	149.350.400	85.698
6	Deposita	500.000	500
	Finansielle anlægsaktiver	500.000	500
	Anlægsaktiver i alt	149.850.400	86.198
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.575	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	488
7	Andre tilgodehavender	9.232.831	9
	Periodeafgrænsningsposter	1.707	0
	Tilgodehavender	9.309.113	497
	Likvide beholdninger	371.424	7
	Omsætningsaktiver i alt	9.680.537	505
	Aktiver i alt	159.530.937	86.702

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for sikringstransaktioner	7.060.865	0
	Overført resultat	25.504.020	9.189
	Egenkapital i alt	32.614.885	9.239
	Hensættelser til udskudt skat	7.088.951	1.403
	Hensatte forpligtelser	7.088.951	1.403
8	Gæld til realkreditinstitutter	91.540.345	0
9	Kreditinstitutter	0	52.006
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.810.616	0
	Langfristede gældsforpligtelser	112.350.962	72.928
	Gæld til realkreditinstitutter	1.127.682	0
	Kreditinstitutter	429.489	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.762.980	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.300.300	2.407
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	935.528	0
	Anden gæld	474.989	725
	Periodeafgrænsningsposter	445.171	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.476.139	3.133
	Gældsforpligtelser i alt	119.827.101	76.061
	Passiver i alt	159.530.937	86.702
11	Kapitalberedskab og going concern		
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Øvrige lovplig- tige og ved- tægts- mæssige reserver	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	50	0	9.189	9.239
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	7.061	0	7.061
Årets resultat	0	0	16.315	16.315
Egenkapital ultimo	50	7.061	25.504	32.615

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	825.984	1.153
Andre omkostninger til social sikring	6.273	8
Øvrige personaleomkostninger	1.946	14
Aktiverede lønomkostninger	-834.203	-1.176
Personaleomkostninger i alt	0	0
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
2		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	843.986	674
Andre finansielle omkostninger	3.069.029	910
Aktiverede renter	-3.365.849	-1.579
Finansielle omkostninger i alt	547.167	5
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.055.998	-488
Regulering af udskudt skat	5.686.378	293
Skat af årets resultat i alt	4.630.380	-196
4		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	85.622.100	0
Tilgang i årets løb	42.220.615	85.622
Kostpris 30. juni	127.842.715	85.622
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	21.457.285	0
Dagsværdireguleringer 30. juni	21.457.285	0
Investeringsejendomme i alt	149.300.000	85.622

Årets renteomkostninger, som er indregnet som en del af kostprisen udgør TDKK 3.366.

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, er færdiggjort i indeværende regnskabsår, og udlejning er påbegyndt. Anden etape, som består af 19 boliger og et erhvervslokale er forsat under ombygning/opførelse.

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

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:

Afkastkrav i %	4,5
Forventet tomgang i % af lejeindtægter	0
Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter	1.484

Den samlede værdi af boligudlejningsejendomme udgør TDKK 116.000.

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af udlejningsejendomme:

Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående	130.528
Afkastkrav ½ % større end ovenstående	104.423

Projektejendomme:

Ejendommene er under opførelse/ombygning. Da dagsværdien af projektejendommene ikke kan opgøres pålideligt på det nuværende stadie, måles ejendommene til kostpris.

Den samlede værdi af projektejendomme udgør TDKK 33.300.

5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	126.000	126
Kostpris 30. juni	126.000	126
Af- og nedskrivninger 1. juli	-50.400	-25
Årets af- og nedskrivninger	-25.200	-25
Afskrivninger 30. juni	-75.600	-50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	50.400	76

6 Deposita

Deposita 1. juli	500.000	0
Tilgang i årets løb	0	500
Deposita i alt	500.000	500

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
7 Andre tilgodehavender		
Finansielle kontrakter	9.052.391	0
Andre tilgodehavender	180.440	9
Andre tilgodehavender i alt	9.232.831	9
<p>I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap-aftale på TDKK 9.052. Aftalen er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger.</p> <p>Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 30. juni 2022 TDKK 73.660.</p> <p>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%.</p> <p>Ledelsen har anvendt bankens tilbagekøbsværdi som udtryk for dagsværdien.</p> <p>Årets dagsværdiregulering indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen udgør TDKK 9.052.</p>		
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	92.668.027	0
Overført til kortfristet gæld	-1.127.682	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	91.540.345	0
<p>Andel af gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år udgør TDKK 86.852.</p>		
9 Kreditinstitutter		
Pengeinstitutter	697.168	53.494
Værdiregulering ved indregning/primio	-1.487.430	-729
Årets værdiregulering, amortiseret kostpris	1.219.751	-759
Overført til kortfristet gæld	-429.489	0
Kreditinstitutter i alt	0	52.006
<p>Andel af gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år udgør TDKK 0.</p>		

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
10		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	20.887.276	20.999
Årets værdiregulering, amortiseret kostpris	-76.660	-77
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	20.810.616	20.922

Den langfristede gæld er afdragsfri, men skal være afviklet inden 1/7 2026.

11 Kapitalberedskab og going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af opretholdelse af bankkredit og lån fra kapitalejer.

Selskabets ledelse forventer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Moderselskabet har til hensigt at sikre det kommende års drift, ved at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelse i takt med at de forfalder.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2022/23.

12 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.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 92.535, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 116.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 16.140, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 149.300. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 16.140 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har over for kreditinstitut afgivet transport i følgende:

- Ethvert provenu, der fremkommer i forbindelse med salg af lejligheder fra projektet i Rødovre
- Entreprenørgaranti for VVS-entreprisen

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 tilbageførsler 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 regnskabspraxis

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 finansiell 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	0 %

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 nominal 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 nominal 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 gælds metode 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.