

Fynbolig ApS

Dragebakken 22, 5560 Aarup
CVR-nr. 38 42 66 80

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.04.24

Hans Henrik Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

Fynbolig ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup
Hjemsted: Aarup
CVR-nr.: 38 42 66 80
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Hans Henrik Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Modervirksomhed

Novacap ApS, Assens

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Fynbolig 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 17. april 2024

Direktionen

Hans Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Fynbolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fynbolig ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 17. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.636.751 mod DKK 2.707.217 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.524.543.

Fynbolig ApS indgår som fuldejet selskab under NovaCap ApS. Fynbolig ApS og Dyhr Invest ApS er fusioneret pr. 01.01.2023. Beretningen vil tage udgangspunkt i tal fra de 2 selskabers regnskaber for 2023.

Indtægtssiden er yderst stabil med lejeindtægter på 5,95 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til 2022. Med afslutningen på de store renoveringer primo 2023, er det lykkedes at forbedre driftsresultatet med knap 7% i 2023.

Selskabets ejendomme er sammen med Dyhr Invest ApS optaget til et gennemsnitsafkast på 6,47%, hvilket er en mindre regulering fra 6,78% i 2022. Ledelsen vurderer at ejendomsporteføljen er optaget til en markedskonform værdiansættelse i det nuværende marked. Fynbolig har valgt at afsætte et højere beløb pr. lejemål til administration/vicevært, mens en række udgiftsposter som forsikringer, byggematerialer og renovation ligeledes har været stigende. Ledelsen mener samtidig, at ejendomsporteføljen er i bedre stand ultimo 2023 end 2022 med forbedring af klimaskærme, omfangsdræn og facaderenoveringer af flere ejendomme.

Lejereguleringen pr. 1. januar 2024 var meget lav pga. inflationstallet der reguleres efter, faldt kraftigt igennem 2024. Forhøjede lejepreiser skal således hentes i forbindelse med genudlejning af lejemål.

I forbindelse med fusionen af de 2 ejendomsselskaber blev ejendommene i Dyhr Invest vurderet af ekstern ejendomsmægler primo 2024. De modtagne vurderinger har alene medført mindre positive reguleringer af de pågældende ejendomme.

Fynbolig ApS vil sigte efter langsigtet værdisætning på 1,5-2,0% over den lange rente som forventes at falde til niveauet 4,0-4,5% i løbet af 2024.

Årets resultat kunne have været ca. 0,6 mio. bedre, hvis de retter finansielle priser og vilkår var blevet tilbudt Selskabet, samt en ønsket konvertering af et realkreditlån var blevet gennemført i 4. kvartal. Det er naturligvis Selskabets ledelses 1. prioritet at finde en ny finansieringskilde, da det nu på 3. år har påvirket selskabets drift og udvikling, at være kunde i nuværende pengeinstitut.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har optaget lån til finansiering af selskabets drift, herunder lån til finansiering af investeringsejendomme, hvor der er store bidragssatsser og afdragsforpligtelse på. Selskabets drift er tilfredsstillende, men ikke tilstrækkelig til at kunne genere likviditet til betaling af ydelser på disse lån. Selskabet er i forhandling med kredit- og realkreditinstitutter herom, og det er ledelsens forventning at disse forhandlinger falder positivt ud, hvorfor der ikke forventes udfordringer om den fortsatte drift.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2024 i niveauet 1,5-1,8 mio. før værdireguleringer og skat. Det er ledelsens forventning, at udlejningen i 2024 vil være udfordret i primært Odense, og at det vil få afsmittende effekt i yderområderne på Fyn, at der er pres på lejeniveauet i Odense.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	3.901.189	2.389.934
2 Personaleomkostninger	-225.736	-297.132
Resultat før af- og nedskrivninger	3.675.453	2.092.802
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.969	-13.600
Resultat før dagsværdireguleringer	3.660.484	2.079.202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	1.400.000
Resultat af primær drift	3.860.484	3.479.202
3 Finansielle indtægter	49.556	891.020
Finansielle omkostninger	-1.811.175	-1.072.885
Resultat før skat	2.098.865	3.297.337
Skat af årets resultat	-462.114	-590.120
Årets resultat	1.636.751	2.707.217

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	234.000
Overført resultat	1.636.751	2.473.217
I alt	1.636.751	2.707.217

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	73.650.000	50.250.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.867	26.763
4	Materielle anlægsaktiver i alt	73.664.867	50.276.763
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.975.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	4.975.000
	Anlægsaktiver i alt	73.664.867	55.251.763
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	960.511	1.250.490
	Andre tilgodehavender	64.940	0
	Tilgodehavender i alt	1.025.451	1.250.490
	Likvide beholdninger	195.307	44.780
	Omsætningsaktiver i alt	1.220.758	1.295.270
	Aktiver i alt	74.885.625	56.547.033

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	850.000	850.000
	Overkurs ved emission	0	2.385.112
	Overført resultat	21.674.543	16.302.097
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	234.000
	Egenkapital i alt	22.524.543	19.771.209
	Hensættelser til udskudt skat	4.643.751	4.449.467
	Hensatte forpligtelser i alt	4.643.751	4.449.467
5	Gæld til realkreditinstitutter	37.576.664	28.380.666
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.122.831	436.511
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.699.495	28.817.177
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.845.915	2.185.820
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	145.152	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.656	31.965
	Deposita	1.303.702	943.116
	Selskabsskat	389.434	199.325
	Anden gæld	131.519	69.023
	Periodeafgrænsningsposter	73.458	79.931
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.017.836	3.509.180
	Gældsforpligtelser i alt	47.717.331	32.326.357
	Passiver i alt	74.885.625	56.547.033

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	850.000	2.385.112	14.641.773	84.000	17.960.885
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-432.471	0	-432.471
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	850.000	2.385.112	14.209.302	84.000	17.528.414
Betalt udbytte	0	0	0	-84.000	-84.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-380.422	0	-380.422
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.473.217	234.000	2.707.217
Saldo pr. 31.12.22	850.000	2.385.112	16.302.097	234.000	19.771.209
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	850.000	2.385.112	16.302.097	234.000	19.771.209
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	0	1.505.531	0	1.505.531
Korrigeret saldo pr. 01.01.23	850.000	2.385.112	17.807.628	234.000	21.276.740
Betalt udbytte	0	0	0	-234.000	-234.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-154.948	0	-154.948
Overførsler til/fra andre reserver	0	-2.385.112	2.385.112	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.636.751	0	1.636.751
Saldo pr. 31.12.23	850.000	0	21.674.543	0	22.524.543

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har optaget lån til finansiering af selskabets drift, herunder lån til finansiering af investeringsejendomme, hvor der er store bidragssatsser og afdragsforpligtelse på. Selskabets drift er tilfredsstillende, men ikke tilstrækkelig til at kunne genere likviditet til betaling af ydelser på disse lån. Selskabet er i forhandling med kredit- og realkreditinstitutter herom, og det er ledelsens forventning at disse forhandlinger falder positivt ud, hvorfor der ikke forventes udfordringer om den fortsatte drift.

	2023 DKK	2022 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	208.283	280.366
Andre omkostninger til social sikring	2.840	0
Andre personaleomkostninger	14.613	16.766
I alt	225.736	297.132
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.143	0
Øvrige finansielle indtægter	6.413	891.020
I alt	49.556	891.020

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	33.915.911	59.480
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	18.423.597	0
Kostpris pr. 31.12.23	52.339.508	59.480
Opskrivninger pr. 01.01.23	16.334.089	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	4.776.403	0
Opskrivninger i året	200.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	21.310.492	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-32.717
Afskrivninger i året	0	-11.896
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-44.613
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	73.650.000	14.867
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	52.339.508	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	2.168.347	31.748.713	39.745.011	30.422.172
Gæld til øvrige kreditinstitutter	677.568	2.899.363	5.800.399	580.825
I alt	2.845.915	34.648.076	45.545.410	31.002.997

Selskabet har på balancedagen misligholdt lånebetingelserne vedrørende realkreditlån. Den misligholdte betaling af realkreditlån er klassificeret i balancen som kortfristet under posten "Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser". Der er efter balancedagen indgået aftale med realkreditinstituttet om opretholdelse af lånet.

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	73.650.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommenne er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.662, en forventet udlejningsprocent på 100%, og et afkastkrav på 5,36% - 9,10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og udlejning til erhverv og har beliggenheder i og omkring Assens og Svendborg samt en enkelt ejendom i Odense.

Tomgangen har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 6.250.

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 36 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 87.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Novacap ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.688 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 73.650.

Til sikkerhed for gæld til privatpantebreve t.DKK 1.057 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.350, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 73.650. Ejerpantebrevene står til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.DKK 145.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2022.

Forkert indregning af realkreditgæld til dagsværdi og fejl i indregning af aktuel skat og udskudt skat.

Hensættelse til udskudt skat er tidligere blevet opgjort på baggrund af et forkert grundlag, ligesom aktuel skat er beregnet forkert grundet sambeskatnings-, underskuds- og afskrivningsforhold. Derudover er det konstateret, at der er sket dagsværdiregulering af prioritetsgæld, hvilket er i strid med årsregnskabsloven, hvorfor dette er korrigeret. Som konsekvens af disse fejl, er hensættelsen til udskudt skat, skyldig skat i balancen og prioritetsgælden korrigeret. Rettelsen af fejlen har en negativ påvirkning på egenkapitalen primo i sammenligningstallene på t.DKK 432 og en negativ påvirkning på resultatet for 2022 med t.DKK 794. Pr. 31.12.22 reduceres egenkapitalen således med t.DKK 1.227. Fejlen påvirker ikke balancesummen pr. 31.12.22.

Sammenligningstal for 2022 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes book-value metoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra begyndelsen af regnskabsåret uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på 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 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle poster

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

9. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

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.

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.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

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. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

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.

Langfristede gældsforpligtelser, hvor selskabet har overtrådt betingelser i låneaftalen senest på balancedagen, og långiver dermed kunne kræve gælden indfriet, indregnes under kortfristede gældsforpligtelser, uanset der efter balancedagen er indgået en ny langfristet låneaftale med långiver.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.